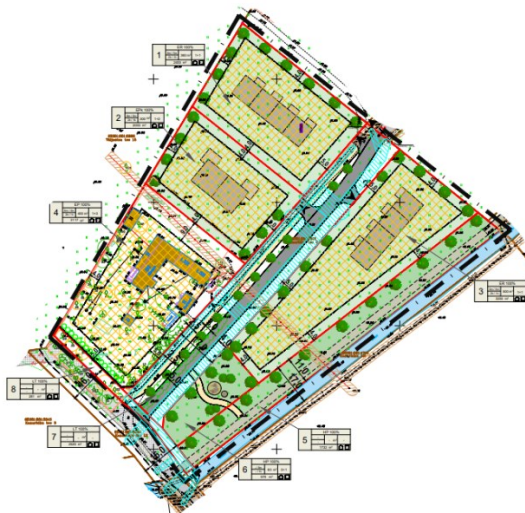


**Harjumaa, Rae vald, Järveküla küla  
KANARBIKU TEE 5 KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING (koviD DP1217)**



**PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:**

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

**HUVITATUD ISIKUD:**

Helzingo OÜ, registrikood 12436990  
[heli.joeleht@gmail.com](mailto:heli.joeleht@gmail.com)  
(+372) 509 0015  
Kanarbiku Arendus OÜ, registrikood 16367197  
[karl.koort@gmail.com](mailto:karl.koort@gmail.com)  
(+372) 503 3473

**PLANEERIJA:**

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

**ARHITEKT:**

Ive Pungar

**PROJEKTIJUHT:**

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

**TEHNIK JA  
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:**

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

## KÖITE KOOSSEIS:

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD 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 analüüs .....	4
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	5
3. VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE .....	6
3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule .....	6
3.2. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule .....	6
4. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING .....	7
4.1. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus .....	7
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	7
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	7
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	7
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	8
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	8
5.5. Olemasolev tehovarustus .....	8
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	8
5.7. Kehtivad piirangud .....	8
6. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	8
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala .....	8
6.2. Krundi ehitusõigus .....	9
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	9
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded .....	10
6.5. Avalik ruum .....	10
6.6. Piirded .....	10
6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
6.7.1 Tallinna väike ringtee .....	11
6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	11
6.9. Tuleohutusnõuded .....	12
6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	12
6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks .....	12
6.12. Servituutide seadmise vajadus .....	13
6.13. Tehnovõrkude lahendus .....	14
6.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	14
6.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	15
6.13.3. Elektrivarustus .....	15
6.13.4. Sidevarustus .....	16
6.13.5. Soojavarustus .....	16
6.14. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	16
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	17
7.1. Eessõna .....	17
7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus .....	17
7.3. Müra ja vibratsioon .....	17
7.4. Tallinna väike ringtee .....	18
7.5. Põhjavee kaitse .....	18
7.6. Radooniriski vähendamise võimalused .....	18
7.7. Võimalik keskkonnamõju hindamine .....	19
8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS .....	19
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	20

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....20

## II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Järveküla Küünimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis	M 1:~
AS-07	Perspektiivne liiklusskeem	M 1:~

## III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 21.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 446074;
- Aktsiaselts ELVESO poolt 16.05.2023 koostatud tehnilised tingimused nr VK-TT 036;
- Telia Eesti AS poolt 10.05.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37907270;
- Energate OÜ poolt 11.04.2023 koostatud tehnilised tingimused nr T – 626.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 01.02.2022, töö nr M010222;
- Kanarbiku tee 5 maaüksuse haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 22.05.2023, töö nr 436/2023;
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruaude koostas PML Balti OÜ 09.05.2023.

## IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

## V MENETLUSDOKUMENDID

## I SELETUSKIRI

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

- Rae vallavalitsuse 04.05.2023 korraldus nr 734 Järveküla Kanarbiku tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- koostamisel olev Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- 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 meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Rae Vallavalitsuse 22.11.2022 korraldusega nr 1903 algatatud „Järveküla Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ detailplaneering;
- Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 19.12.2022, korraldusega nr 2141);
- Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 19.05.2008, otsus nr 397);
- Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 02.09.2020, korraldusega 1124);
- Künnimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 01.10.2019, korraldus nr 1208).

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

#### 2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,6 ha.

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

#### 2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas Vana-Järveküla teest 230 meetri kaugusel ning 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 1,3 km kaugusel jäädes 3 kilomeetri kaugusele põhimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1.

Vana-Järveküla tee kohale on ette nähtud perspektiivne Tallinna väikese ringtee koridor. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeritava alale tagatud Kanarbiku teelt (katastriüksus Kanarbiku tee L3, 65301:001:5344), kuhu Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga on kavandatud asfaltkattega sõidutee ja kõnnitee.

Järvekülas ning samuti naaber asustusüksuses, Peetri alevik, on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus nii väike-, korter- kui ka ridamajade näol. Samuti on rajatud sinna põhikool ja uusi lasteaedu. Piirkonnale annab lisaväärtust loodusliku ja kauni Ülemiste järve lähedus.

Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamuks ning enamik põllumaid on müüdud elamuarendajatele. Tulevase ringtee sisse jäävat ala käsitletakse linna kõrval asuva külana, mis oleks tihedam kui traditsiooniline väikeelamute piirkond, kuid väiksema tihedusega kui äärelinna elurajoonid.

Planeeringuala jääb kavandatud uuselamurajoonide ala keskmesse. Peale menetluses olevate ja algatatud detailplaneeringute kehtestamist ning alade arendamist moodustub Vana-Tartu maantee ja Tallinna väikese ringtee ristumise alale atraktiivne ja terviklik elumumaade piirkond.

Planeeringualast idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1500 – 23 000 m<sup>2</sup>, kus on kuni kahekorruselised üksikelamud, paariselamud ja ridaelamud.

Planeeringualast ida- ja lõunasuunas on kehtestatud Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneering, kuhu on planeeritud kahekorruselised üksikelamud ja ridaelamud. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamu krundid suurusega vahemikus 1054 – 1502 m<sup>2</sup>. Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 6,4 meetrit.

Planeeringualast lääne poole jääb kehtestatud Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering, kuhu on kavandati terviserajad. Samuti asub läänes menetletav Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneering, millega kavandatakse paariselamute ja ridaelamute krunte. Lisaks elumumaa kruntidele on kavandatud kergliiklejate promenaad.

Planeeritava alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Planeeringualast ca 1,6 km kaugusele itta jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast ca 2 km kaugusel kagu suunas asub 9-klassiline Kindluse kool.

Planeeringuala kõrval asub Sõnajala lasteaed. Lisaks on Järvekülas veel kaks lasteaeda, millest üks, Järveküla lasteaed asub planeeringualast 2,6 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed asub 2,5 km kaugusel.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad Vana-Järveküla tee ja 11330 Järveküla-Jüri tee ristil 1,3 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elumuala piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee);
- head ühendused lähimate asulatega;
- arenev elukeskkond;
- tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala).

### **2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala elumumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed, jalgratta- ja jalgteed. Planeeringualast lõunasuunda jääb projekteerimisel olev Tallinna väikese ringtee koridor, mille kaudu paraneb planeeritud hoonetele ligipääs märgatavalt. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta, kus üldkasutatavad maad asetsevad lõunasuunas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga määratud sini-rohekoridori alal. Elumumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Järveküla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

### 3. VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

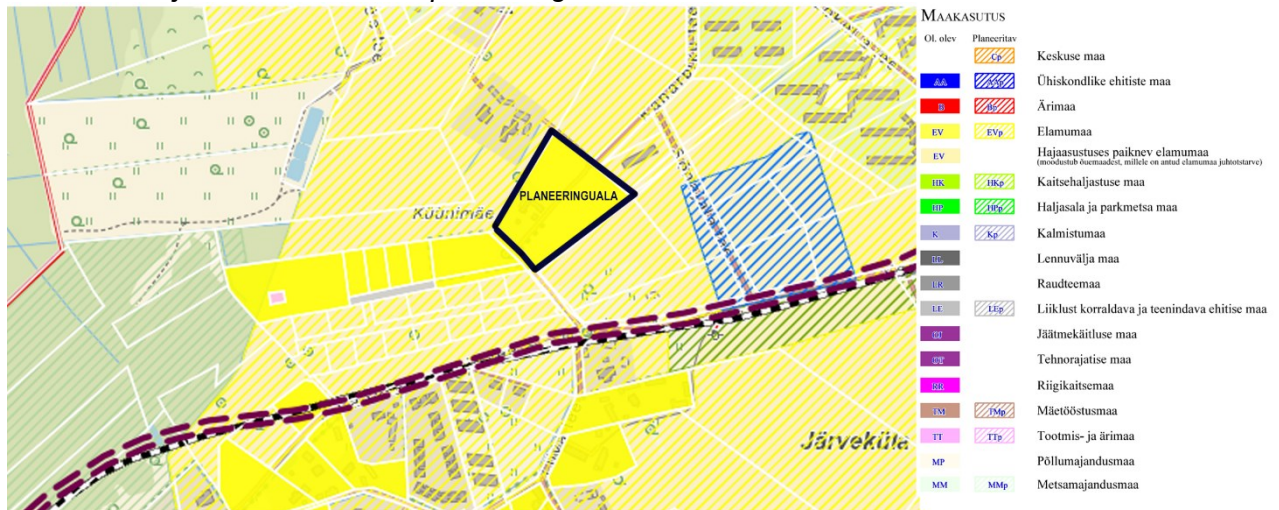
#### 3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud olemasolev elumumaa. Üldplaneeringu kohaselt on elumumaa üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute maa tiheasustusosalal ning hajaasustusosalal paiknevate elamute õuemaa. Elumumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Käesoleva planeeringu kagupiirile on koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridor või matkarada.

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m<sup>2</sup> ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m<sup>2</sup>;
- planeeritavate ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamud võivad olla kuni 4-boksilised;
- ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
- elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
- detailplaneeringu alal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elumumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
- parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust.



#### 3.2. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Järveküla Kanarbiku tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering on samuti kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringu ala on määratud osaliselt väikeelamumaa ja osaliselt ridaelamumaa.



Joonis 2. Väljavõtte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust.



#### 4. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Detailplaneering asub osaliselt Rae Vallavalitsuse 01.10.2019 korraldusega nr 1208 kehtestatud Künimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alal. Varasema detailplaneeringuga jagati planeeringuala kaheks elamumaa ja kaheks transpordimaa krundiks. Planeeringuala suuruseks oli 2,4 ha.

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

Kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus on soov jagada olemasolev elamumaa viieks elamumaa, kaheks üldkasutatava maa ja kaheks transpordimaa krundiks. Elamumaa jagamisele väiksemateks elamumaa kruntideks, lahendatakse ka liikluskorraldus transpordimaa kruntidega ning planeeritakse Järveküla läbiva rohepromenaadi ala üldkasutatava maana. Samuti on käesoleva detailplaneeringuga võimalus arvestada koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridoriga ning selle tarbeks moodustada eraldi krunt.

#### 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

##### 5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Järvekülas Vana-Järveküla teest 230 meetri kaugusel. Vana-Järveküla teekoridori asemele on „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” teemaplaneeringuga planeeritud Tallinna väike ringtee. Detailplaneering on koostatud 1,60 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud välkeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Kanarbiku teelt, kuhu naaberala detailplaneeringuga on planeeritud asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee. Planeeringualal asub üks üksikelamu koos abihoonetega. Planeeritava ala pind on lauge ja kõrghaljastust kasvab elamu hoovialal ja planeeringuala läbiva tee ääres. Käsitleva ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 39.92 m ja 41.60 m vahele.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

##### 5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus Kanarbiku tee 5 (Maa-ameti andmetel 20.06.2023)

katastriüksuse tunnus: 65301:001:5341;  
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;  
katastriüksuse pindala: 15 965 m<sup>2</sup>.  
Maa-alal asub üks elamu ja kolm abihoonet.

### 5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Kirdesunnas piirneb planeeringuala transpordi-, üldkasutatava ja elamumaadega. Kagusuunas asub üldkasutatav maa. Loodesuunas asub transpordimaa ja põhjasuunas maatulundusmaa.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud.

Adress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kanarbiku tee 13	13569 m <sup>2</sup>	65301:001:3393	Elamumaa 100%
Kanarbiku tee	6346 m <sup>2</sup>	65301:001:3392	Transpordimaa 100%
Sõnajala tee 7	3789 m <sup>2</sup>	65301:001:3634	Elamumaa 100%
Sõnajala tee 5	719 m <sup>2</sup>	65301:001:3639	Üldkasutatav maa 100%
Kanarbiku tee 4	963 m <sup>2</sup>	65301:001:4715	Üldkasutatav maa 100%
Kanarbiku tee L3	932 m <sup>2</sup>	65301:001:5344	Transpordimaa 100%
Väljaotsa tee 15	9,64 ha	65301:001:5886	Maatulundusmaa 100%

### 5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Vana-Järveküla teelt, Kanarbiku tee kaudu. Järveküla piirkonna kergliiklusteede võrgustiku projekti osana rajatud jalgratta- ja jalgteed koos tänavavalgustusega piki kinnistu kagupoolset piiri kraavi äärde.

### 5.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Järveküla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

### 5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas haritav maa. Kanarbiku 5 kinnistul kasvab puittaimi orienteeruvalt veerandil kinnistust – olemasolevate hoonete ümbruses Kanarbiku tee 5 kinnistu lääneosas.

### 5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad järgmised piirangud:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud ja nende kaitsevöönd;
- gaasitorustiku kaitsevöönd;
- elektripaigaldised ja nende kaitsevööndid;
- isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks;
- isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks.

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

## 6. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringus on kavandatud neli elamumaa, kaks üldkasutatava maa, kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Tabel 2. Krundijaotus ja hoonestusala.

Pos nr	Suurus (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	2400	ridaelamu maa	elamumaa
2	2000	kaksikelamu maa	elamumaa
3	3250	ridaelamu maa	elamumaa
4	3117	üksikelamu maa	elamumaa
5	1732	haljasala maa	üldkasutatav maa
6	665	haljasala maa	üldkasutatav maa
7	2520	tee ja tänava maa	transpordimaa
8	281	tee ja tänava maa	transpordimaa

Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.



Käesoleva planeeringu kagupiirile on koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridor või matkarada. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on 11 meetri laiune üldkasutatava maa krunt olemasoleva jalgratta- ja jalgteede kohale, kuhu lisaks on võimalus rajada puude allee.

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

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi määratud ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	ER 100% // E 100%	2 (1 / 1)	360 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
2	EPk 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
3	ER 100% // E 100%	2 (1 / 1)	500 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
4	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	400 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
5	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
6	HP 100% // Üm 100%	1 (- / 1)	60 m <sup>2</sup>	- / 5 m	-	1 / -
7	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
8	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

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

Kaksikelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m<sup>2</sup>. Ridaelamu juurde võib rajada ühe abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 80 m<sup>2</sup>. Krundile pos nr 4 (olemasolev elamu abihoonetega) võib rajada kolm abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 180 m<sup>2</sup>.

## 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Katusekalle: elamud 0 – 30°  
abihooned 0 – 30°
- Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga
- Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga
- Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone
- Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

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

#### 6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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

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

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

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

#### 6.5. Avalik ruum

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Planeeritud üldkasutatava maa krunt pos nr 5 on moodustatud olemasoleva valgustatud jalgratta- ja jalgteed kohale. Planeeringuga on jalgratta- ja jalgteed kõrvale ette nähtud puudeallee.

Üldkasutatava maa krundile pos nr 6 rajada mänguväljak erinevatele vanusegruppidele.

Planeeringus määratud haljasalal (krundid pos nr 5 ja 6) on lubatud rajada haljasala ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvaid rajatisi. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid.

Avalik ruum tuleb lahendada eraldi projektiga. Avaliku ruumi (krundid pos nr 5 ja 6) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab selle välja Rae vallavalitsuse poolt heakskiidetud projekti alusel ning annab seejärel üldkasutatavad maad tasuta vallale üle.

#### 6.6. Piirded

Lubatud on puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Kinnistute vahel võib olla ka vaid võrkpiire. Piirdeaia kõrgus võib olla maksimaalselt 1,5 m kõrge. Kaksikelamu ja ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse.

Täpne piirdeaegade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

#### 6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale on Kanarbiku teelt. Kanarbiku tee L3 katastriüksusele on ette nähtud sõidutee ja kõnnitee rajamine Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga.

Planeeritud sihtotstarbega transpordimaa laiuseks on planeeritud 17 meetrit, mis hakkab ühendama kirdes olemasolevat ja edelasse rajatavat sõiduteed ning jalgratta- ja jalgteed. Kavandatava sõidutee laius on 5,0 meetrit ja kõnnitee 2,5 meetrit. Planeeritud transpordimaad (Kanarbiku tee) määratakse avalikku kasutusse.

Joonisel AS-04-Põhijoonis on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Kagupiiril asuvale olemasoleva jalgratta- ja jalgteed kohale on ette nähtud üldkasutatava maa krunt.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4 Parkimine.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritud üksikelamu 1 elamuühik	$1 \times 3 = 3$	3
Planeeritud kaksikelamu 2 elamuühikut	$2 \times 2 = 4$	4
Planeeritud ridaelamu 8 elamuühikut	$8 \times 2 = 16$	16
Planeeritaval maa-alal kokku	23	23

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

### 6.7.1 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.

Koostatud on Reaalprojekt OÜ poolt töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”.

Pärast Tallinn väike ringtee rajamist tuleb arvestada perspektiivse liikluskorralduse muudatusega, kus ühendused Tallinna väikese ringteele tagatakse Kanarbiku teelt parempöördega sisse ja välja ning Sõnajala teelt, mis tagab ringristmiku kaudu kõik pöörded.

Liikluslahendus on välja toodud joonisel AS-07 Perspektiivne liikluskeem.

### 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaani. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit. Transpordimaa krundile pos nr 7 tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10 meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke ja kruntide juurdepääse. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamu) 8 puud;

pos 2 (sihtotstarve elamumaa – kaksikelamu) 7 puud;

pos 3 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamu) 11 puud.

Krundil pos nr 4 kasvab olemasolev kõrghaljastus, seega antud nõue on tagatud.

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

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks arukask, harilik mänd, keermänd, rumeelia mänd, harilik tamm, punane tamm, pooppuu, serbia kuusk, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, sõstrad, forsütiad.

Üldkasutatavale maale pos nr 6 tuleb rajada puudeallee.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kuid ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Kanarbiku tee 5 maaüksuse haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 22.05.2023.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

*Vaadeldaval alal kasvab puittaimi ala läänepoolsemas osas – Kanarbiku tee 5 hoonete läheduses. Ülejäänud ala on kasutuses olnud põllumaana ning seal puittaimi ei kasva, kui mõned üksikud seal kasvama hakanud kuni paari meetri kõrgused puuhakatised välja arvata. Vaadeldaval alal I väärtusklassi (väga väärtuslikke), II väärtusklassi (väärtuslikke) ega V väärtusklassi haljastuslike objekte ei esine. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 24 haljastuslikku objekti. Siia väärtusklassi on hinnatud heas või rahuldavas seisukorras puud (v.a viljapuud) ning ala ilmsetavad ilupõõsad.*

Planeeringualale haljastusliku hinnanguga antud soovitusel:

- kus võimalik võiks säilitada III väärtusklassi haljastuse;
- IV väärtusklassi haljastusest võiks enamuse säilitada, kui võimalik;
- hariliku kuuse heki nr 60 piiramist võiks kaaluda (eelkõige just ladvakasvu kärpimist), enne kui kuused liialt suureks kasvavad, kuna vabakujulised kuusehedid oma mõõtmetelt ei ole tiheasustusalale sobivad ning mõne aja möödudes hakkavad liialt suureks kasvades probleeme tekitama;
- kui keskmises eas puud välja arvata (hobukastan nr 4, sookask nr 52 ning suur osa viljapuud), on ülejäänud puud ja põõsad keskkonnatingimuste muudatuste osas üldiselt suhteliselt vastupidavad.
- puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm, ka ei tohi puu juurekaela juurest pinnast tõsta. Samuti ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille võra all on tarvis teha

ulatuslikke kaevetöid, kuna eeldatavalt saavad puude juured sel juhul liialt ulatuslikult kahjustada.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas” ning raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

### 6.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoonete rajamine on lubatud ainult määratud hoonestusalasse. Hoonestusalade omavaheline kaugus on 8 meetrit, seega naaberkruntide vahel ei ole vajadust kasutada tuleohutuse tagamiseks eraldi meetmeid.

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

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad planeeringuala kõrval Kanarbiku tee 10 katastriüksusel ja Sinika teel.

### 6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukoht 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. 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. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Rae valla jäätmehoolduseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkiinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

### 6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänud oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

### 6.12. 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 seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Kruudid pos nr 1 – 3	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri
	Elektrilevi OÜ	elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist
Kruunt pos nr 4	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee ja kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri
	Elektrilevi OÜ	elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
Kruunt pos nr 7	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri
	Aktsiaselts ELVESO	Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
	Sidekaabli valdaja kasuks	sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
	Energate OÜ	gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks
	Energate OÜ	gaasitrassile, 1m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi
Kruunt pos nr 8	Aktsiaselts ELVESO	Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
	Sidekaabli valdaja kasuks	sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
	Energate OÜ	gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi
<b>Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:</b>		
Kanarbiku tee L3 (65301:001:5344)	Aktsiaselts ELVESO	Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Energate OÜ	gaasitrassile, 1m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
<b>Kanarbiku tee 4 (65301:001:4715)</b>	Aktsiaselts ELVESO	reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Sidekaabli valdaja kasuks	sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
<b>Kanarbiku tee L2 (65301:001:4718)</b>	Aktsiaselts ELVESO	reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Sidekaabli valdaja kasuks	sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
<b>Vana-Järveküla tee (65301:001:3258)</b>	Aktsiaselts ELVESO	reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Sidekaabli valdaja kasuks	sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
<b>Kanarbiku tee L1 (65301:001:4727)</b>	Aktsiaselts ELVESO	reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks

### 6.13. 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 põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

#### 6.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 16.05.2023. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 036.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Kanarbiku tee L1 (katastritunnusega 65301:001:4727, planeeringualast 36 meetri kaugusel) ja planeeritud krundi pos nr 8 kirdeosas.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 96,0 m<sup>3</sup>/kuus (3,2 m<sup>3</sup>/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 96,0 m<sup>3</sup>/kuus (3,2 m<sup>3</sup>/d).

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse planeeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub katastriüksusel Kanarbiku tee L1 (katastritunnusega 65301:001:4727, planeeringualast 36 meetri kaugusel). Planeeringuala ühendamise ühiskanalisatsiooniga on võimalik pärast „Karu” ja „Haava” reoveepumplate rekonstrueerimist ja reovee suunamist rekonstrueerimist vajavasse „Põdra” reoveepumplasse. Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

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

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.

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

Tabel 6. Vee ja reovee kogused kruntide lõikes.

Krundi pos nr	Vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Vee kogus max (m <sup>3</sup> /d)	Olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d)
1	36	1,2	36	1,2

Krundi pos nr	Vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Vee kogus max (m <sup>3</sup> /d)	Olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d)
2	16	0,5	16	0,5
3	36	1,2	36	1,2
4	8	0,3	8	0,3
<b>Kokku</b>	<b>96</b>	<b>3,2</b>	<b>96</b>	<b>3,2</b>

### 6.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

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

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 4,5 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

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

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

### 6.13.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 21.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 446074.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on viie krundi kohta 3×315 A. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kanarbiku tee 1 katastriüksusel asuvast alajaamast AJ9836.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid. 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 kvartalisisesid 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.

Planeeritava tee äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit.

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

Planeeritud transpordimaa krundil pos nr 7 asub olemasolev maakaabel, mida vajadusel nihutatakse kagu poole (lähemale planeeritud kaablitele). Vajadus selgub tehnovõrkude projekteerimise käigus.

#### Täiendavad tingimused:

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



- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### 6.13.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 10.05.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37907270. Selle kohaselt Telia Eesti AS sideehitised planeeritaval alal puuduvad. Olemasolev sidekanalisatsioon kuulub kolmandale isikule. Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on Kanarbiku tee (Vana-Järveküla tee, katastritunnusega 65301:001:3258) ääres asuv sidekaev nr PTR-341. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspuuteerimiseks vajalik juurdepääs. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

#### 6.13.5. Soojavarustus

Gaasiga varustamine lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 11.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T – 626.

Gaasivarustuse ühinemispunkt on planeeringualal moodustatud krundi pos nr 8 kirdeosas olevast B-kat (MOP ≤ 5 bar) gaasivõrgu DN 100 maakraanist. Planeeritud gaasitrass ühendatakse Kraaviääre kinnistu detailplaneeringuga planeeritud gaasitrassiga.

Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Energate OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Alternatiivina on hoone küttesüsteem võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteallikad (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.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlustega.

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 kahjustada 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.

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 (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.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

#### 6.14. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	1,60 ha
Kavandatud kruntide arv	8
Krunditava ala maa bilanss:	
elamumaa	10 767 m <sup>2</sup> 67%

transpordimaa	2 801 m <sup>2</sup>	18%
üldkasutatav maa	2 397 m <sup>2</sup>	15%

## 7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 7.1. 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 (ridaelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

#### Lähtetingimused:

- Planeeritaval katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestatud;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 15.06.2023) 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-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (15.06.2023) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (15.06.2023) on piirkond kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

### 7.3. Müra ja vibratsioon

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

#### Mürakaitse rakendamise meetmed:

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

#### **7.4. Tallinna väike ringtee**

Planeeritavast alast ca 100 m kaugusele kavandatakse Tallinna väike ringtee rajamist.

29.04.2022 otsusega nr 1.1-2/22/73 on nõuetel vastavaks tunnistatud riigitee 96 Tallinn-Petri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) aruanne.

KMH aruanne näeb Tallinna väikese ringtee mõlemale poole teed (planeeringut puudutaval lõigul) 4 m kõrguse müratõkkeseina rajamist. Aruandes koostatud 2030. a ehitusjärgse olukorra mürakaardist koos müra vähendavate meetmetega selgub, et planeeringualal müra tase päevasel ajal võib ulatuda kuni 50 dB (müratõkkeseina rajamisel). Elamu maa-alad on käsitletavad määruse nr 71 mõistes II kategooria aladena. Liikluse müra piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel. Seega planeeringualal tekkiv müratase põhjustatud Tallinna väikese ringteest on madalam kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtus.

Uue ning nõuetekohase tee rajamisel ei ole põhjust eeldada ülenormatiivse vibratsiooni esinemist lähimatel tundlikel aladel. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks eluhoonete piirväärtuste lähedale.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

#### **7.5. Põhjavee kaitse**

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostamise 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. Samuti on reo- ja sademevee juhtimine kraavi keelatud.

#### **7.6. Radooniriski vähendamise võimalused**

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m<sup>3</sup> (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

<sup>1</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

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

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruarande, koostatud PML Balti OÜ poolt 09.05.2023, kohaselt on kõigis uuringupunktides Kanarbiku tee 5 kinnistul on Rn sisalduse tase madal või normaalne. Planeeringualal on pinnase radoonisisaldus 21 – 29 kBq/m<sup>3</sup>.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat 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 pörandast. 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.

### 7.7. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algatamise korralduses ja selle lisas 2 „Järveküla Kanarbiku tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang” toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

## 8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik-kaksik- ja ridaelamud.

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

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt / tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

## **9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD**

### **Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil, rajatakse avalikud haljasalad ja täiendatakse teede võrgustikku Järvekülas.

Planeeringualale luuakse avalikult kasutatavad haljasalad. Planeeringuala haljasala on ühenduses juba olemasoleva promenaadiga, mis asub planeeringualast idasuunas. Planeeringulahenduse elluviimisega paranevad piirkonna vabas õhus viibimise võimalused.

Planeeringuala jalgratta- ja jalgteed ühendatakse olemasolevate ja varem planeeritud teedega, mis loob piirkonda ühtse võrgustiku ning näiteks jalgrattaga on võimalik piirkonnas liikuda Tallinna linna ja Rae valla teistesse asustusüksustesse. Lisaks on Hiimäe tee, Väljaotsa tee, Lõuna tee jne elanikel paremad võimalused juurdepääsuks Sõnajala lasteaeda.

Istutatakse juurde uusi puid, mis senisele põllumaale lisab juurde rohelisust.

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

### **Majanduslikud mõjud**

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

### **Kultuurilised mõjud**

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

### **Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette rida- ja kaksikelamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus 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 dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

## **10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA**

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
- planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

Lähtuvalt Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingule kohustub huvitatud isik seoses avaliku ruumiga:

- kohustuvad omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgtee, koos haljastusega, väljaehitamise;
- omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (krundid pos nr 7 – 8) ja üldkasutatava maa kinnistud (krundid pos nr 5 – 6) ning andma kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
- kohustub omal kulul projekteerima ja Valla poolt heaks kiidetud projekti alusel välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud avaliku ruumi.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 17.09.2023 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusloa.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega (Kanarbiku tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering) sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering (Rae Vallavalitsuse 01.10.2019 korraldusega nr 1208 kehtestatud Künimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering) kehtetuks. Künimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa on välja toodud joonisel AS-06.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

Planeeringuala ei piirdu vahetult riigiteedega ja planeeringulahenduses ei ole kavandatud muudatusi riigiteedel maa-aladel ega nende kaitsevööndis. Juhul kui planeeringu elluviimisel osutub teha muudatusi riigiteede mõjualas tuleb arvestada järgmist tingimustega:

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.