

Harjumaa, Rae vald, Järveküla

**LEERI TEE 8 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING (kovID DP1289)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIK:

Fredy Jones

PLANEERIJA:

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

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Pungar, volitatud arhitekt

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
arno@opt.ee
56 983 389

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE.....	4
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
5.5. Tehnovarustus.....	6
5.6. Haljastus	6
5.7. Reljeef.....	6
5.8. Radoon	6
5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud	6
6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	7
7.1. Planeeringulahendus.....	7
7.2. Ehitusõigus.....	7
7.3. Arhitektuurinõuded	7
7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	8
7.5. Keskkonnakaitse	9
7.6. Haljastus ja heakord.....	9
7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
7.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	10
7.10. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	10
8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	10
8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
8.2. Elektrivarustus.....	10
8.3. Sidevarustus	10
8.4. Soojavarustus.....	10
8.5. Vertikaalplaneerimine ja sademeveelahendus.....	10
9. KESKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	11
9.1. Eessõna	11
9.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	11
9.3. Müra ja vibratsioon	11
9.4. Põhjavee kaitse	12
9.5. Radooniriski hindamine	12
9.6. Võimalik keskkonnamõju hindamine.....	12
10. PLANEERINGU ELLUVIIMSEGA KAASNEVAD MÕJUD	12
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	13

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt, töö nr 23-G056, 16.02.2023;
- Leeri tn 8 haljastuse hinnang, OÜ Visioon Haljastus, töö nr 636/2025, 25.09.2025, korrigeeritud versioon 2 18.11.2025.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Järvekülas, Leeri tee 8 kinnistul. Planeeritavale alale on juurdepääs riigitee 11330 Järveküla-Jüri teelt. Kinnistu suurus on 1365 m². Alale on eelnevalt koostatud detailplaneering. Järveküla Otsa kinnistu detailplaneering DP0296, kehtestatud 15.08.2006, osaliselt kehtetu.

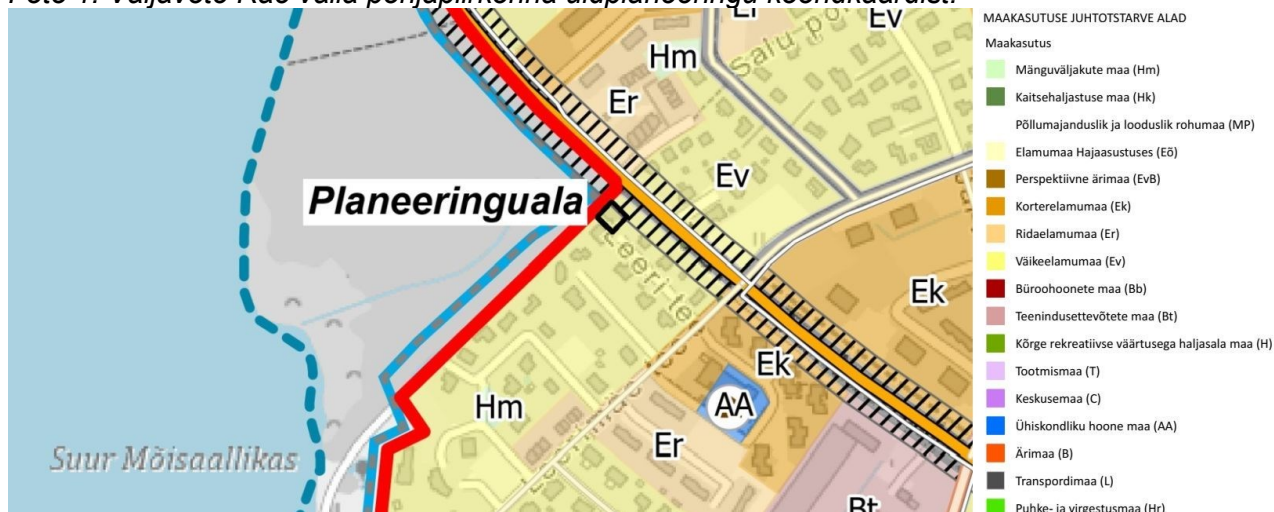
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Järveküla Leeri tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (Rae Vallavalitsuse 02.09.2025 korraldus nr 1292);
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”;
- Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine”;
- Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”;
- keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa (Ev).

Foto 1. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondkaardist.



Väikeelamumaa (Ev) on üksikelamu, kaksikelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Maa-alale võib eelkõige ehitada üksik- ja kaksikelamuid, osaliselt (kuni 20% ulatuses ehitusõigusest või maa juhtotstarbest) võib ehitada ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid, elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid muid hooneid ja rajatisi.

Foto 1. Väljavõte P3 Järveküla Ülemiste piirkonna ehitustingimuste tabelist (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskiri).

	Krundi suurus	Krundi täisehitus % /Koormus-indeks		Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Väikeelamumaa (Ev)	EE min 1200 m ²	10-25% vt. tabel 3		9 m/2	1	2/5 m	-
	EE2 min 2000 m ²				2		

Foto 2. Väljavõte kruntide täisehituse tingimuste tabelist elamumaa planeerimisel (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja tabel 3).

Tabel 3. Krundi suurim väikeelamute ehitisealune pind või täisehitusprotsent.

Krundi suurus m ²	Krundi suurim lubatud hoonete ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
...-1000	25%
1001–1200	230 m ²
1201–1500	250 m ²
1501–1800	270 m ²
1801–2000	290 m ²
2001–2500	300 m ²
2501–3000	330 m ²
Üle 3000	10%

Antud detailplaneeringus on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus välja toodud ehitustingimustega ja maa-alale määratud maakasutuse juhtotstarbega.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Leeri tee 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osaline maakasutuse sihtstarve muutmine ja ehitusõiguse suurendamine.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala jääb Järveküla põhjaossa küla piirile, piirnedes põhja-idasuunal Peetri alevikuga ja edela-loodesuunal Kesklinna linnaosaga. Läänepoolne piir jääb Ülemiste järve sanitaarkaitseala võõnd.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Leeri tee 8 – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 14.10.2025)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:2225;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu pindala: 1365 m².

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Ehisregistri andmetel paikneb kinnistul püstitamisel olev üksikelamu, registrikoodiga 120568990.

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Vana-Tartu mnt 2a	1506854 m ²	78401:101:4198	Maatulundusmaa 100%
11330 Järveküla-Jüri tee	56618 m ²	65301:001:0594	Transpordimaa 100%
11330 Järveküla-Jüri tee	1959 m ²	65301:001:2251	Transpordimaa 100%
Leeri tee 6	1537 m ²	65301:001:2222	Elamumaa 100%
Leeri tee 7	1525 m ²	65301:001:2226	Elamumaa 100%
Leeri tee	1534 m ²	65301:001:2217	Transpordimaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsud alale on avalikult kasutatavalt riigiteelt 11330 Järveküla-Jüri teelt (Vana-Tartu maantee), edaspidi nimetatud riigitee. Teine juurdepääs on Leeri tee kaudu, mis on kvartalisene tupiktänav.

5.5. Tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Leeri teel on kinnistu piirile väljaehitatud liitumispunktid gaasitorustikuga, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikuga. Kinnistu piiril paiknevad elektri ja side liitumiskilp.

5.6. Haljastus

Kõrghaljastus kasvab kinnistu ida- ja lõunanurgas. Piki piirdeaeda kasvab igal küljel elupuuhekk.

5.7. Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt läänesuunas langev, jäädes vahemikku 40.30 – 41.81 abs.

5.8. Radoon

Radoonitase (suurem kui 50 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 kõrgel või väga kõrgel tasemel. Vaata ka [Eesti pinnase radooniriski kaart](#).

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutis);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamise;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine;

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- Vee- ja kanalisatsioonitorustiku, gaasitorustiku liitumiskaevudele 2 m ulatuses;
- elektri liitumiskilbile 2 m ulatuses.

6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVOÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus väikeelamumaale, mis piirneb läänesuunal Ülemiste järve sanitaarkaitsealaga.

Üldplaneeringuga on alale lubatud ehitada üksik- ja kaksikelamuid ja kuni 20% ulatuses ehitusõigusest võib ehitada ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid, elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid muid hooneid ja rajatisi.

Väga hea logistilise ühendusega piirkond on sobilik ettevõtetele, kuna loob kiire ligipääsu klientidele.

Suurtele ärikeskustele vastukaaluks on vajalik arendada väikeettevõtlust, luua võimalusi nišiettevõtetele ja eristuvatele teenustele, luua sobivaid töökohti.

Leeri tee 8 kinnistu asub Tallinna kesklinna linnaosa piiril, piirkonnas mida on aktiivselt arendatud ja olnud väga kiire arenguga. Lähialal Peetri alevikus ja Järvekülas on välja kujunenud kompaktsed elamupiirkonnad. Planeeringuala lähiümbruses paiknevad valdavalt erineva suurusega elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Peetri alevikus asub Peetri lastead-põhikool.

Lähimad kaubanduskeskused paiknevad Peetri Keskuses ja Tallinnas Ülemistes.

Lähim bussipeatus paikneb riigiteel ~500 m kaugusel.

7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi ehitusõiguse suurendamine ja osaline maa sihtotstarbe muutmine.

Lahendada juurdepääs riigiteelt. Planeeringuga määratud osaline ärifunktsioon toob kaasa külaliste parkimise ja parema ligipääsu vajaduse, mida on keeruline lahendada kvartalisisese Leeri tee kaudu. Väljakujunenud olukorraga on lahendatud parkimine riigitee poolses osas.

Kinnistu piirile Leeri teele väljaehitatud tehnoorkude liitumispunkide osas muudatusi ei tehta.

Planeeringulahendus muudab osaliselt kehtivat (Järveküla, Otsa kinnistu detailplaneering DP0296, kehtestatud 15.08.2006) planeeringut Leeri tee 8 osas.

7.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Kinnistul säilib elamumaa ja osaliselt lisandub ärimaa sihtotstarve.

Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet, üks elamu ja üks abihoone.

Lubatud korruselisus on kuni 2 korrust maa peal ja üks keldrikorrus. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

Krunt pos 1

- | | |
|----------------------------|--|
| • Krundi suurus | 1365 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | E 80% // Ä 20% |
| • hoonete arv | 1 |
| • ehitisealune pind | elamu 339 m ² , abihoone kuni 60 m ² |
| • korruselisus | elamu 2/-1k |
| • kõrgus | elamu 8 m |
| • parkimiskohtade arv | 7 sh 3 ärikliendile |

7.3. Arhitektuurinõuded

- Krundil võib paikneda üks elamu/ ärihoone
- elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,6 meetrit kõrgemal;
- peamiseks viimistlusmaterjaliks kasutada puitu, mida võib kombineerida looduskivi, tellise krohvipinna ja ilmastikukindla ehitusplaadiga; vältida ümarpalgi kasutust;
- vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- katusekalded – üksikelamul 15 – 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega; katuse tüübiks viilkatus, kelpkatus või ühepoolse kaldega katus;
- abihoone ja piirded peavad arhitektuuriselt haakuma elamuga.

Piirded:

- olemasoleva piirdeaia osas muudatusi ei tehta.

Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks:

- hoonete projekteerimisel arvestada miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”) ning aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõnõudeid;

- hoonete projekteerimisel arvestada vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõudeid;
- radoon – vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, vt ka punkt 5.8.

7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigitee 11330 Järveküla -Jüri ristmikult km 2,42.

Liiklussagedus olemasoleval ristmikul ei ületa 20 sõidukit ööpäevas.

Lähtuvalt planeeringualal äritegevuse iseloomust (eksklusiivsete mootorrataste taastamine) on päevas kuni 4 – 5 klienti (liikumine mootorsõidukiga) ja klientidel on tagatud parkimine omal kinnistul. Planeeritud on 7 parkimiskohta, sh 3 parkimiskohta ärikliendile.

Jalakäijatele, sh vajadusel ka ärikliendile on tagatud olemasolev juurdepääs Leerimäe tee ja Leeri tänava kaudu. Leerimäe tee ja riigitee ristmikul on tähistatud ülekäigurada, mis tagab jalakäijate juurdepääsu Leerimäe teele ja sealt omakorda Leeri tänavale. Ülekäiguraja planeerimine üle riigitee vahetult Leeri tn 8 kinnistu juurde ning ainult antud kinnistu jaoks ei ole otstarbekas.

Joonisele on kantud kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8.

Lähtudes äritegevuse osakaalust (E 80% // Ä 20%) ning iseloomust ei ole kavandatud ja vajadust suuremahuliste kaubaautodega kauba tarnimist planeeringualale. Äritegevuseks planeeringualal vajaliku kauba tarnimine, laadimine on planeeritud kaubikutega.

Hoonestusala on planeeritud elamu piirile, mis tagab parklas 7 m laiuse manööverdusruumi hoone ees.

Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Reaalne vajadus äritegevuse toimimiseks on tagada äriklientidele juurdepääs riigiteelt.

Tabel 2: Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Elamu:	1 × 3	3
	Äripind	1 × 3	4

Kokku: 7 parkimiskohta

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Riigitee teekaitsevööndisse tegevusi ei planeerita.

Transpordiameti tingimused:

- Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi riigitee 11330 Järveküla -Jüri liiklusrast tingitud planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- Transpordiamet nõustub täiendava juurdepääsuga riigitee 11330 Järveküla-Jüri ristmikult km 2,42 tingimusel, kui ristmiku kasutajate ööpäevane liiklussagedus (AKÖL) jääb alla 20 auto ja säilitatakse samaväärne juurdepääs Leeri teelt. Liiklussageduse (AKÖL) suurenemisel üle 20 sõiduki kehtivad ristmikele oluliselt rangemad nõuded tee projekteerimise normides, mida ei ole võimalik antud riigitee lõigus täita. Nagu oleme enne planeeringu algatamist informeerinud, jätab Transpordiamet endale õiguse olemasoleva ristmiku sulgemiseks, kui on vajalik tagada riigitee ohutus ja arenguperspektiiv (näiteks bussipeatused, liikluse rahustamine vms) või kui liiklussagedus ületab 20 sõidukit ja parkimine hakkab toimuma riigitee peenral, ristmiku nähtavuskolmnurkades;
- 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. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Arvestades kinnistule kavandatud juurdepääsu asukohta ning pärast selle kinnitamist teeb planeering ettepaneku täpsustada kinnistu aadressi.

7.5. Keskkonnakaitse

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole. Planeeritaval alal on olemasolev elamumaa sihtotstarbega krunt.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse ja Eesti looduse infosüsteemi kohaselt planeeringualal ja selle lähikümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

Planeeringu koostamisel on arvestatud lähikümbruste planeeringutega ja lahendusega on tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

7.6. Haljastus ja heakord

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, 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.

OÜ Visioon Haljastus poolt koostatud haljastuse hinnangust lähtuvalt on ala haljastus suhteliselt heas seisukorras, suurem osa haljastusest on hinnatud III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks), v.a 3 viljapuud, mis on hinnatud IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslik).

Leeri tänav 8 kinnistule on piki kinnistu piiri istutatud hariliku elupuu „Smaragd” hekid, mis loovad kinnistule rohelist, privaatsust ning on olulised Vana-Tartu maantee poolses osas müra ja tolmu tõkestajana. Alale on istutatud ka 2 mändi, mis on veel noored ning mille võra on mõneti kärbitud. Alusplaanile märgitud 16 männipuud enam ei eksisteeri, nähtavasti olid kahes kohas noored männihakatised istutatud liiga tihedalt kokku. Lääneosasse on istutatud 3 viljapuud. Lisaks on alale istutatud varasematesse mändide kasvukohtadesse rododendronipõõsaid (alusplaanil märgitud ei ole), samuti püsiilli. Vahetus lähialas jääb vaadeldavale alale põhja pool Ülemiste järve äärselt männimetsa tukast rühm puid, lõunaosas Leeri tee äärde istutatud mägimänd ja roomava kadakate rühm.

Krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu (sh viljapuu), täiskasvanukõrgusega minimaalselt 3 m, istikute istutamise kõrgus minimaalselt 1,5 m. Haljastuse planeerimisel lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”.

Kokku on 6 kõrghaljastuse objekti, seega vastav nõue on täidetud. Planeeringulahendusega haljastuse osas muudatusi ei tehta ja kõrghaljastust ei plaanita likvideerida.

Vertikaalplaneerimine alal on lahendatud nii, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjentatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

7.8. 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.

7.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Lähim hüdrant paikneb kinnistu vastas (põhjasuunal) paikneval Järveääre teel, ca 50 m kaugusel. Alale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

7.10. 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 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.

8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse osas muudatusi ei tehta.

Kinnistu piirile Leeri teele on välja ehitatud vee, reovee kanalisatsiooni, elektri, side ja gaasi liitumispunktid.

8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Leeri teel paiknevad liitumispunktid ning ühisveevärgi ja ühiskanalisatsioonitorustik.

Kinnistu varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on olemasolevate liitumispunktide kaudu.

Kinnistu omanik on sõlminud Aktsiaselts ELVESO'ga tarbimislepingu nr 1099.

8.2. Elektrivarustus

Kinnistu elektriga varustamine on tagatud Leeri teel selle piirile väljaehitatud elektri liitumiskilbist.

Kinnistu omanik on sõlminud Elektrum Eesti OÜ'ga tarbimislepingu nr 3266880584.

8.3. Sidevarustus

Kinnistu sidega varustamine on tagatud Leeri teel selle piirile väljaehitatud side liitumiskilbist.

8.4. Soojavarustus

Kinnistu soojavarustus on tagatud elektri ning õhksoojuspumbaga ja planeeritud on õhk-vesi soojuspumba baasil. Küttelahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Horisontaalset või vertikaalset maakütet ei planeerita.

8.5. Vertikaalplaneerimine ja sademeveelahendus

Vertikaalplaneerimine on teostatud varasemalt Leeri tee 8 hoonestuse ja selle ümber oleva kinnistu väliala rajamisel. Kõrguslikult on Leeri tee 8 riigiteelt sissesõidu juures maapinna kõrgus 41.05 ja reljeef kinnistu suunas langev, so kõrgusmärgid vastavalt 40.55 ja parkla kõrval oleval rohealal 40.23 – 40.30. Lähtudes eeltoodust on riigiteele sademevee valgumine välistatud ja olemasolevat lahendust ei muudeta. Sademevee lahendus on teostatud kinnistu siseselt ja suunatud hoonestusest vabale rohealale.

Transpordiameti tingimuste kohaselt vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

9. KESKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

9.1. 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 oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

9.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoone ümberehitamise protsessis.

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

Avariiohulike 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.

9.3. Müra ja vibratsioon

Hoone planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tagada, et nii ehitustegevuse kui ka edaspidise kasutamisega kaasnevad vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord” kehtestatud norme.

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 välismüra 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 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised

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

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

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 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

9.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on kaitsmata põhjaveega ala. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanike ni jõudva joogivee kvaliteeti. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise kava aastateks 2024 – 2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

9.5. Radooniriski hindamine

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 250 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid.

9.6. 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, jäätmete, 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 vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMSEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

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

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamu laiendamisel 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. Planeeringulahendus näeb alale ette üksikelamu laiendamise, kus on lubatud rajada üks elu- ja ärihoone. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase või õhusaastatus, 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 avariolukordade tekkimist ette ei ole näha.

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.

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- 1) planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- 2) hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.