

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla  
ORUVÄLJA KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik  
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Oruvälja Elamurajoon OÜ (äriregistri kood 14034043)  
Estonia pst 9, 10143 Tallinn  
Aivar Villemson, juhatuse liige  
aivar@laam.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
arno@opt.ee  
56 983 389

TEHNIK Keia Kuus  
keia@opt.ee

**KÖITE KOOSSEIS:****I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

1. SISSEJUHATUS .....	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	4
3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule .....	4
3.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs .....	5
3.3. Kehtestatud detailplaneering .....	6
3.4. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus ...	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	7
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	7
4.5. Olemasolev tehnovarustus .....	7
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	7
4.7. Radoon .....	7
4.8. Kehtivad piirangud .....	7
5. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	8
5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus .....	8
5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	10
5.3. Piirded .....	11
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
5.4.1. Tallinna väike ringtee .....	12
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	12
5.6. Tuleohutusnõuded .....	13
5.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	13
5.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks .....	13
5.9. Servituutide seadmise vajadus .....	14
5.10. Tehnovõrkude lahendus .....	16
5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	16
5.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	17
5.10.3. Elektrivarustus .....	17
5.10.4. Sidevarustus .....	18
5.10.5. Soojavarustus .....	18
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	19
6.1. Eessõna .....	19
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus .....	19
6.3. Müra ja vibratsioon .....	20
6.4. Põhjavee kaitse .....	21
6.5. Radooniriski vähendamise võimalused .....	21
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS .....	21
8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....	22
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	22

### III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Transpordiameti (varasem Maanteeamet) seisukohad 23.10.2019 nr 15-2/19/45950-2;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 19.12.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 340524.
- Telia Eesti AS poolt 17.01.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33309664;
- AS ELVESO 12.02.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 020;
- Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 20.02.2020. a nr T - 510.

Teostatud uuringud:

- Lemma OÜ poolt 06.02.2022 koostatud Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang;
- Radoonitõrjekeskus OÜ poolt 15.01.2019 teostatud Oruvälja MÜ Järvekülas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest;
- geodeetiline alusplaan M=1:500 on möödistatud OÜ Geokulgur poolt 16.12.2018, töö nr 04-12-18.

### IV 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 1:500

### V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

## II SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Oruvälja, Karusambla tee L1 ja Karusambla tee L2 kinnistute jagamine seitsmeks elamumaa krundiks, viieks transpordimaa krundiks ning kaheks üldkasutatava maa krundiks, moodustatavatele elamumaa kruntidele hoonestusõiguse määramine kuni kahekorruseliste ridaelamute ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise aluseks on tellija poolne lähteülesanne. Planeeritava maa-ala suurus on 3,71 ha.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026“;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- katastriüksuse plaan;
- Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 24.04.2018, korraldus nr 921);
- Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 13.05.2008, otsus nr 397);
- Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine“;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

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

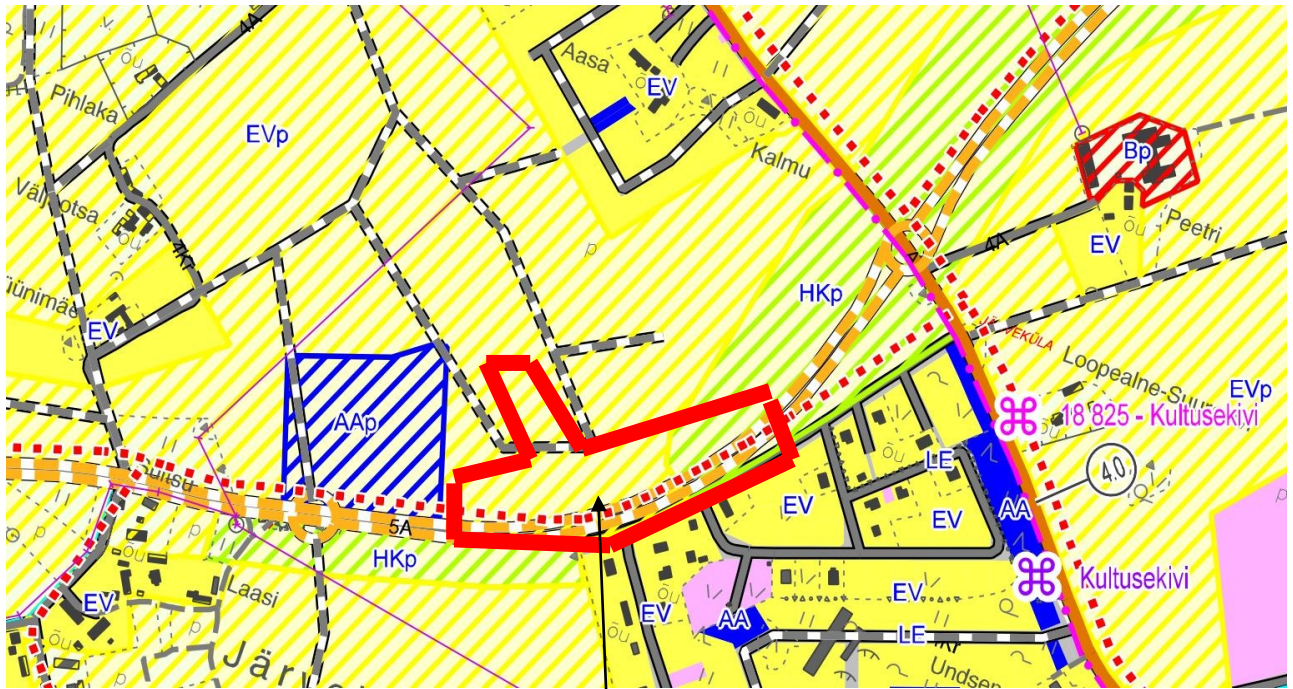
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja katastriüksusest jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid. Koostatakse seitse elamumaa krunti, kaks üldkasutatava maa krunt ja viis transpordimaa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

#### 3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeringualale uut sihtotstarvet määratud. Menetletava üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala perspektiivsete elamumaade piirkonda. Käesolev planeering teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks vastavalt menetletavale üldplaneeringule (elamumaaks). Kinnistu sihtotstarbe muutmine tagab olemasoleva põllumaa efektiivsema kasutuse ja hoolduse. Planeeritavate elamumaade moodustamine lisab alale väärtust hoonestatavate alade ümber istutatava kõrghaljastuse näol, mis muudab piirkonna rohelisteks,

summutab müra ning piirab tuulekoridoride teket käesoleval hetkel lagedana seisaval põllumaal.



planeeringuala

Väljavõte Rae valla

### üldplaneeringust

### 3.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas Vana-Järveküla tee ääres ning 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 300 meetri kaugusel jäädes vaid mõne kilomeetri kaugusele Tartu maanteest ja Tallinna linna piirist.

Planeeritava alal lõunapiiril jääb perspektiivne Tallinna väikese ringtee koridor. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeritavale alale tagatud Vana-Järveküla teelt, mis paikneb kinnistu lõunapiiril.

Järvekülas ning samuti naaberkülas, Peetri külas, 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 elamualaks 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.

Oruvälja kinnistu jääb 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 – 2600 m<sup>2</sup>, kus on kuni kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast põhjasuunas on kehtestatud Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneering, kuhu on planeeritud kahekorruselised üksik- ja paariselamud. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamud krundid suurusega vahemikus 1500 – 1754 m<sup>2</sup> ning paariselamute krundid jäävad vahemikku 2000 – 2007 m<sup>2</sup>. Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 8 meetrit ja abihoonete kõrgus 5 meetrit.

Lääne- ja põhjasuunas on kehtestatud Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute detailplaneering, kus, maa-ameti kaarti andmetel on maa-ala jagatud kinnistuteks, välja on ehitatud sõiduteed ning pooled planeeritud ridaelamutest. Oruvälja planeeringuga on lahendatud kergliiklustee ala, et ühendada omavahel Oruvälja ja Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute planeeringuid.

Planeeritavale 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 700 meetri kaugusele itta jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu.

Järvekülas asub kaks lasteaeda, millest üks, Järveküla lasteaed asub planeeringualast 1,5 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed asub 1,6 km kaugusel.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad Vana-Järveküla tee ja 11330 Järveküla-Jüri tee ristil 300 meetri kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvõõndianalüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala 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 (kergliiklusteed, puhke-virgestusala).

### 3.3. Kehtestatud detailplaneering

Planeeringu põhjaosale on varasemalt kehtestatud „Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu”, kehtestatud 13.05.2008 otsus nr 397. Planeeringuala suuruseks oli 26,26 ha. Projekteeriti kokku 63 krunti, mille seas on elamumaa, ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja tootmismaa krundid.

### 3.4. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu „Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu ” osaliseks muutmiseks.

Rae vallavolikogu otsusega 13.05.2008 nr 397 kehtestati Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering, Ekore OÜ töö nr DP-001/07, millega on kavandatud 26,26 ha maa-ala jagamine 63 krundiks, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringust kaks kinnistut ning soovib maa sihtotstarvet muuta transpordimaast üldkasutatavaks maaks. Kinnistu piire ei muudeta.

Suureneb üldkasutatava maa sihtotstarbega maa osakaal ning jalakäijatele privaatne kvartali läbimine.

## 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Järveküla külas Vana-Järveküla tee äärsel alal. Vana-Järveküla teekoridori asemele on „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” teemaplaneeringuga planeeritud Tallinna väike ringtee. Ringtee teekoridoriks on planeeritud 30 m. Detailplaneering on koostatud 3,7 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Oruvälja planeeringut läbib Käokella tee. Juurdepääs planeeritavale alale on Vana-Järveküla teelt, Käokella tee kaudu. Olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus kinnistul puudub. Planeeritava ala pind on suhteliselt lauge. Maapind on idast lääne suunas langeva joonega. Kinnistu läänepoolsel piiril maapinna joon tõuseb veidi moodustades lauge lohu ala kinnistule. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 42.77 m ja 45.45 m vahele.

### 4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

- Oruvälja – (Maa-ameti andmetel 02.06.2022)  
katastriüksuse tunnus: 65301:001:0968;  
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;  
katastriüksuse pindala: 3,31 ha.
- Karusambla tee L1 – (Maa-ameti andmetel 02.06.2022)  
katastriüksuse tunnus: 65301:001:4703;  
maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;  
katastriüksuse pindala: 1730 m<sup>2</sup>.
- Karusambla tee L2 – (Maa-ameti andmetel 02.06.2022)  
katastriüksuse tunnus: 65301:001:4701;  
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;  
katastriüksuse pindala: 2296 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala on hoonestamata.

### 4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Ida- ja lõunasunnas piirneb planeeringuala transpordimaaga. Põhja- ja läänesuunas asuvad sihtotstarbega elamumaa kinnistud, millest üks kinnistu on hoonestatud.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Karusambla tee	1732 m <sup>2</sup>	65301:001:3638	Transpordimaa 100%
Käokella tee 3	13576 m <sup>2</sup>	65301:001:2958	Elamumaa 100%
Käokella tee 6	16831 m <sup>2</sup>	65301:001:3939	Elamumaa 100%
Käokella tee 8	11409 m <sup>2</sup>	65301:001:4702	Elamumaa 100%
Käokella tee L1	1140 m <sup>2</sup>	65301:001:2963	Transpordimaa 100%
Nurga	4,90 ha	65301:001:3493	Maatulundusmaa 100%
Vana-Järveküla tee	15772 m <sup>2</sup>	65301:001:3258	Transpordimaa 100%
Vana-Järveküla tee T8	683 m <sup>2</sup>	65301:001:4697	Maatulundusmaa 100%
Sõnajala tee 2	6448 m <sup>2</sup>	65301:001:4696	Elamumaa 100%
Sõnajala tee 4a	7874 m <sup>2</sup>	65301:001:4698	Elamumaa 100%
Sõnajala tee 6	12005 m <sup>2</sup>	65301:001:4699	Elamumaa 100%

### 4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Vana-Järveküla teelt, Käokella tee kaudu.

### 4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala läbival Käokella teel asuvad järgmised tehnoõrgud:

- veetorustik,
- kanalisatsioonitorustik,
- sadevee kanalisatsiooni torustik,
- gaasitorustik,
- sidekaabel,
- madalpingekaabel.

### 4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maa-alal puudub.

### 4.7. Radoon

Peatüki koostamise aluseks on 15.01.2019 Radoonitõrjekeskus OÜ poolt teostatud Oruvälja MÜ Järvekülas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest.

Oruvälja kinnistul mõõdeti radoonitaset seitsmest punktist. eU mõõtmise gamma spektromeetriga GR-320C toimus 40 cm sügavusel pinnases. Pinnases eU sisalduse järgi arvutati pinnaseõhus kujunev maksimaalne Rn sisaldus. Uuringu kohaselt paikneb Oruvälja kinnistu kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50 – 250 kBq/m<sup>3</sup>).

Oruvälja kinnistul Rae vallas, Järveküla külas tuleb arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: Hoone projekteerimisel arvestada radooni kaitsega s.o kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida). Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

### 4.8. Kehtivad piirangud

Planeeritavale alale kehtivad piirangud:

- planeeringuala põhjapiiril asub elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter liini teljest);
- vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevöönd trassi teljest 2 m;
- Käokella tee teekaitsevöönd 10 m, äärmise sõiduraja välimisest servast;
- planeeringuala lahenduses on arvestatud Tallinna väikese ringtee maantee rajamisega ning sellega kaasneva tee kaitsevööndiga (äärmise sõiduraja teljest 20 meetrit).

## 5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeritava ala lähiümbruses on hoogsalt arenenud elamuehitus. Oruvälja kinnistu paikneb Loopealse-Suurekivi pereelamute kvartali ning kehtestatud ja osaliselt realiseeritud Mäe, Sauki ja Kännipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ridaelamute vahelisel alal ning perspektiivse Tallinna väikese ringtee äärsel alal. Oruvälja kinnistust lõuna poole jääb ka kehtestatud Uuesuitsu kinnistu elamukvartali detailplaneering. Oruvälja kinnistu on käesoleval hetkel tühimik kujunevas linnastruktuuris. Planeeritava ala lahendus on sobivaks jätkuks väljakujunenud elamupiirkonna arendamisele ja struktuurile.

Planeeringu lahenduse ideeks on tekitada küla, kus on inimestel hea, mugav ja turvaline elada. Planeeringu lahendus teeb ettepaneku moodustada Oruvälja kinnistu alale seitse elamumaa krunti suurusega 2535 m<sup>2</sup> – 3098 m<sup>2</sup> ridaelamute ehitamiseks, viis transpordimaa krunti ning kaks üldkasutatavamaa krunti. Planeeringu koostamisel on arvestatud Vana-Järveküla tee asemele planeeritud Tallinna väikese ringtee laiendamisega. Planeeringulahenduses on taotletud efektiivset ja kompaktni maakasutust. Planeeringulahendus tagab piisava hoonemahu mugava elamispinna rajamiseks ning ka piisava rohelise krundi pinna iga pere tarbeks.

### 5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks.

Planeeringu lahendusega on kavandatud Oruvälja kinnistust neliteist krunti. Neljateistkümnest krundist seitse määratakse elamumaaks, kaks üldkasutatavaks maaks ja viis transpordimaaks.

Kruntidele pos 1 – 7 soovitakse rajada kaks hoonet, üks elamu ja üks abihoone.

Kruntidele pos 8 – 9 on planeeritud üldmaa sihtotstarve. Kruntidele pos 10 – 14 on planeeritud liiklusmaa sihtotstarve.

Hoonestusala on määratud elamumaaga külgnevatest krundi piiridest 4,0 meetri kaugusele. Planeeritud elamumaade pos nr 1-6 põhjapiirist on hoonestusala määratud 2,0 meetri kaugusele. Lõunapoolsel küljel on hoonestusala määramisel lähtutud projekteeritud Tallinna Väikese ringtee tee kaitsevööndist.

Ridaelamu juurde võib rajada ühe abihoone, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m<sup>2</sup>. Ridaelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 4,5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Rae valla üldplaneeringu järgi antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt üksik- ja ridaelamutele, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandusteenindustevõteteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on kolm üldkasutatavat krunti, kus asub kergliiklustee koos kõrghaljastusega ühendamiseks kehtestatud Mäe, Sauki ja Kännipõllu detailplaneeringuga kavandatud kinnistuid Oruvälja planeeringuga. Laste mänguväljakuid on võimalik rajada elamumaa kruntidele.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

#### Krunt pos 1

- Krundi suurus 2963 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
- hoonete arv 1+2
- ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>
- korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
- kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
- parkimiskohtade arv 12

#### Krunt pos 2

- Krundi suurus 3084 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
- hoonete arv 1+2
- ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>



- korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
- kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
- parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 3

- Krundi suurus 3069 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
- hoonete arv 1+2
- ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>
- korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
- kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
- parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 4

- Krundi suurus 2899 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
- hoonete arv 1+2
- ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>
- korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
- kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
- parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 5

- Krundi suurus 2650 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
- hoonete arv 1+2
- ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>
- korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
- kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
- parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 6

- Krundi suurus 2535 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
- hoonete arv 1+2
- ehitisealune pind 490 m<sup>2</sup>
- korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
- kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
- parkimiskohtade arv 8

Krunt pos 7

- Krundi suurus 3098 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
- hoonete arv 1+2
- ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>
- korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
- kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
- parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 8

- Krundi suurus 2296 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve Üm 100%

Krunt pos 9

- Krundi suurus 1730 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve Üm 100%

Krunt pos 10

- Krundi suurus 1673 m<sup>2</sup>

- maakasutuse sihtotstarve L 100%

Krunt pos 11

- Krundi suurus 1327 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve L 100%

Krunt pos 12

- Krundi suurus 167 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve L 100%

Krunt pos 13

- Krundi suurus 3815 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve L 100%

Krunt pos 14

- Krundi suurus 5798 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve L 100%

**5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded**

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
- krundil võib paikneda kaks abihoonet;
- hoone ehitusala on määratud naaber elamumaa krundi piiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihoone lubatud suurim kõrgus on 4,5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle 0 – 20°;
- Katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja ilmastikukindlat ehitusplaati;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringu-alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Arhitektuurse lahenduse koostamisel on vaja arvestada passiivsete müraleevenduse meetmetega.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 63).

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

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

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

- 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;
- eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;

<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 lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

### Kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

### 5.3. Piirded

Lubatud on puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka vörkpiire. Vörkpiirde hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Krundi pos nr 5 vee, sademevee- ja reoveekanalisatsiooni liitumispunktide juurde piirdeaeda mitte rajada. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

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

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

Planeeringuala läbib Käokella tee, mis on avalikult kasutatav tee ning selle tarbeks moodustatakse eraldi transpordimaa ning mis hakkab olema tupiktänav tulenevalt Tallinna Väikese ringtee projektist. Tallinna Väikese ringteelt ei ole projekteeritud mahasõitu Käokella teele. Ligipääs planeeritud elamumaa kruntidele hakkab olema Käokella teelt. Käokella teele pääseb projekteeritud Tallinn Väikese ringteelt läbi Sõnajala ja Kanarbiku tee kaudu või kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee läbi Niidu tee ja Niidu põik kaudu. Elamumaa krundid on planeeritud läbisõidetavatena. Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 12 m, millest 6 meetrit on sõidutee osa. Elamumaa sisene sõidutee laiuseks on planeeritud 5 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Planeeringualale on kavandatud kergliiklusteed ja Karusambla tee L1 kinnistule promenaad. Kergliiklusteed on avalikult kasutatavad. Kergliiklustee rajamisel (pos nr 1 – 4) on vajalik arvestada tehnovõrkude hooldustehnika juurdepääsu vajadusega ning selle tarbeks on kergliiklustee laiuseks kavandatud 3 meetrit ning kõvakattega überpööramise platsid suurusega 8×10 meetrit. Kergliiklustee projekteerimisel tuleb arvestada, et seal oleks võimalik sõita teenindusautoga. Samuti on seatud servituudi vajadusega ala kergliiklusteele AS ELVESO ÜVK rajatiste teenindamiseks. Platside asukohad on märgitud joonistele AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

### Parkimine

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav ridaelamu 40 elamuühikut	40 × 2 = 80	80
<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

### Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Riigitee ja planeeringu ala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Transpordiametiga;
- teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;

- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2).
- tehnovõrkude, s.o vee, reovee ja sademevee kanalisatsiooni teenindamiseks, mis on planeeritud pos 10 ja 11 alale, näha ette kergliiklusteele piisav kandevõime AS ELVESO teenindusautole.

#### 5.4.1. Tallinna väike ringtee

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Oruvälja katastriüksuse lõunaosa. Kruntide ja tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud projekteeritud lahendusest Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine“. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos nr 13 ja 14). Krunt pos nr 13 omandivorm hakkab olema munitsipaalomand ja krunt pos nr 14 riigiomand.

Detailplaneeringu autoliikluse juurdepääs on kavandatud planeeringuala põhjaossa. Tallinna väikese ringtee koridorilt on planeeringualale juurdepääs üksnes kergliiklejatele.

Detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkudest ulatub Tallinna väikese ringtee koridori planeeritud keskpinge maakaabel. Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 19.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340524, millega elektrivõrgu ühendus on ette nähtud Vana-Järveküla tee (Vana-Järveküla tee T9, katastritunnusega 65301:001:4940) katastriüksusel asuvast keskpinge maakaablist nr 122416. Tallinna väikese ringtee projektiga on olemasolev keskpinge maakaabel (tehniliste tingimustega määratud elektrivõrgu toide) ette nähtud likvideeritavana ning uus kaabel on projekteeritud Vana-Järveküla tee T9 katastriüksusele. Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud maakaablist on ette nähtud detailplaneeringuala elektrivarustus.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Planeeringulahendus näeb ette olemasolevat sademevee kanalisatsioonitoru ühendada planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassiga, mis võtab vastu kruntide pos 1 – 4 sademevett. Olemasolev sademevee kanalisatsioonitoru asub krundil pos nr 8. Ülejäänud krundi pos nr 5 – 7 sademeveed suunatakse Käokella teel olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni torustikku. Planeeringuala sademevee lahendus säilib ka peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale.

Arvestada tuleb Tallinna väikese ringteest tulenevate piirangutega. Tee kaitsevöönd on äärmise sõidurea välimisest servast 10 meetrit (Ehitusseadustik § 71). Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

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

#### 5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätme teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (01.02.2019 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustikualasid, hoiualasid. 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 keskkonna mõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundiiga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m.

### 5.6. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

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

Tuletõrjese saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrant on planeeritud transpordi maa-alale.

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

### 5.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrusele nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026” ja jäätmeseadusele. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjenatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri 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 sõlmid 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 mitmel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

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

### 5.8. 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 soovib:

- 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 on olemas juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

### 5.9. 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.

#### Pos 1

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 2

- Juurdepääsu servituudi vajadusega ala;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 3

- Juurdepääsu servituudi vajadusega ala;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 4

- Juurdepääsu servituudi vajadusega ala;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 5

- Juurdepääsu servituudi vajadusega ala;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 6

- Juurdepääsu servituudi vajadusega ala;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;

- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

**Pos 7**

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

**Pos 8**

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

**Pos 9**

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

**Pos 10**

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala AS ELVESO ÜVK rajatiste hooldamiseks.

**Pos 11**

- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- maakaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

**Pos 12**

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala AS ELVESO ÜVK rajatiste hooldamiseks.

**Pos 13 – 14**

- Maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

**Väljaspool planeeringuala:**

Vana-Järveküla tee ja Vana-Järveküla tee T9 6 katastriüksused:

- planeeritavale maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

**5.10. 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.

Krundile pos 6 servituudi seadmise vajadus, et tagada tehnovõrkude rajamine ja hooldus.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Vana-Järveküla teele kõnnitee ja kinnistute piiri vahele on planeeritud 5 m laiune roheala kuni Sõnajala teeni. Kõik olemasolevad ÜVK rajatised, mis jäävad perspektiivse Tallinn Väikse projekteeritud tee alla on planeeritud ümbertõstetavateks tee kõrvale transpordimaale 5 m laiusele rohealale.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

**5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 12.02.2020. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 020.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ühinemispunktid asuvad detailplaneeringuga moodustatud sihtotstarbega transpordimaal pos nr. 11 krundil, millest läheb läbi olemasolev veetoru.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 360,0 m<sup>3</sup>/kuus (12,0 m<sup>3</sup>/d).

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 360,0 m<sup>3</sup>/kuus (12,0 m<sup>3</sup>/d).

Kanalisatsioonitrass on kavandatud planeeringualal isevoolsena kuni ühinemispunktini. Reovee kanalisatsioonikaevud nr K1-4 ja K1-5 (asukohad märgitud joonistel AS-03, AS-04 ja AS-05) tuleb välja vahetada suuremate vastu (D800).

Tehnovõrkude koondplaani AS-05 joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 2 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Krundi pos nr 7 vee, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassid ei asu krundi piiril. Krundi pos 7 tuleb rajada ühinemispunktist eraldi veetrassid ning krundile pos nr 12 tuleb projekteerida veemöödukaev ja reovee kanalisatsiooni ühinemispunktist tuleb rajada reovee kanalisatsioonitrassi krundi pos nr 12 haljasalani, kus on ette nähtud kruntide liitumispunktid.

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

Kruntide pos nr 5 ja 6 vee, sademevee- ja reoveekanalisatsiooni liitumispunktide juurde piirdeaeda mitte rajada.

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. Samuti on krundile pos nr 10 asuvale kergliiklusteele seatud servituudi vajadusega ala AS ELVESO kasuks ÜVK rajatiste teenindamiseks.

**Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:**

Krundi pos nr	Vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Vee max kogus (m <sup>3</sup> /d)	Olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d)
1	54	1,8	54	1,8
2	54	1,8	54	1,8
3	54	1,8	54	1,8
4	54	1,8	54	1,8
5	54	1,8	54	1,8
6	36	1,2	36	1,2
7	54	1,8	54	1,8
<b>Kokku</b>	<b>360</b>	<b>12,0</b>	<b>360</b>	<b>12,0</b>

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist.



Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO kasuks.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

### 5.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 43.13 kuni 45.79 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad idapool maapind langeb lääne suunas.

Planeeringulahendus näeb ette olemasolevat sadevee kanalisatsioonitoru ühendada planeeritud sadevee kanalisatsioonitrassiga, mis võtab vastu kruntide pos 1 – 4 sademevett. Olemasolev sadevee kanalisatsioonitoru asub krundil pos nr 8.

Ülejäänud krundi pos nr 5 – 7 sademeveed suunatakse Käokella teel olemasolevasse sadevee kanalisatsiooni torustikku.

Planeeritavad sadevee kanalisatsioonitrassid paigutatakse moodustavate transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele haljasala alla. Igale krundile on planeeritud liitumispunkt sadevee ärajuhtimiseks. Sademevee kanalisatsiooni torustik tuleb piirata De110 torustiku läbilaskevõimega.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sadeveesüsteemi toimimine. Tagada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” ja jälgida veeseaduse § 8 lõike 2 punktis 4 kehtestatud nõudeid.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevee mitte kaldumine naaberkinnistutele seal hulgas projekteeritud Tallinna Väikese ringtee transpordimaale. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sadevee valgumine ringtee maa-alale. Planeeringuala sadevee lahendus säilib ka peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### 5.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 19.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340524.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on seitsme krundi kohta à 3×800 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualast üle Vana-Järveküla tee (Vana-Järveküla tee T9, katastritunnusega 65301:001:4940) asuvast keskpinge maakaablist nr 122416. Tallinna väikese ringtee projektiga on olemasolev keskpinge maakaabel (tehniliste tingimustega määratud elektrivõrgu toide) ette nähtud likvideeritavana ning uus kaabel on projekteeritud Vana-Järveküla tee T9 katastriüksusele. Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud maakaablistse on ette nähtud detailplaneeringuala elektrivarustus

Planeeringuala keskossa krundile pos nr 5 on kavandatud uus alajaam. Uus planeeritav alajaam saab toite 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Igale kahele krundile on planeeritud üks liitumiskilp. 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 kvartaliseseid 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.

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

- Ehitusprojekti projektieritavate elektri maakaablite ristumisel riigiteega anda lahendus ja kõik sellega seonduvad tööd teostada kinnisel meetodil.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ, Transpordiameti (varasem Maanteeamet) ja teiste puudutatud isikutega.

#### 5.10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 17.01.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33309664.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on Käokella tee (Käokella tee L1, katastritunnusega 65301:001:2963) ääres asuv sidekaev. Olemasolev sidekanalisatsiooni toru on kolmandale isikule kuuluv.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale ridaelamuboksi. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

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

#### 5.10.5. Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse 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 kütteahjud (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 liginullenergia hooned. 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 pinnatöötusega.

Tuuleenergia tootmine planeeritud elamumaadel ei ole lubatud.

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.

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.

Samuti on planeeringualal olemas gaasivarustuse liitumispunktid. Gaasivarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Energate OÜ poolt 20.02.2020 väljastatud gaasivarustuse tehnilistest tingimustest nr T - 510.

Gaasivarustuse ühinemispunkt on planeeritud planeeringualas Käokella teel asuvasse gaasitrassi. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile. 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.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju 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:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- 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 14.02.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (14.02.2020) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (14.02.2020) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

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

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

### 6.2. 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.

Avariihohtlikku 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.

### 6.3. Müra ja vibratsioon

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

Mürataseme osas on koostatud Lemma OÜ poolt veebruaris 2022 mürahinnang (aruanne, vt lisad). Selle kohaselt hinnati müratasemeid päeval ja öösel tänases ja perspektiivses olukorras. Peamiseks müra tekitavaks allikaks on perspektiivselt rajatava Tallinn väikese ringtee liiklusest tulenev müra.

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 (teepoolisel küljel 65 dB ja 60 dB). Arvestades alal käesoleval ajal valitsevat olukorda, siis ei ole tõenäoline käesoleval ajal müra piirväärtuste ületamine.

Prognoositava olukorra müra modelleerimise tulemusest ilma müratõkkeseinata selgus, et planeeritavate hoonete teepoolisel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 68,9 dB ja öösel 56,8 dB (joonis 2-l punkt 4). Hoone sisehoovi poolisel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Seega hoonete teepoolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on kõrgemad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused. Kuna Tallinna väikese ringtee puhul on tegu uue liikluse müra allikaga, siis tuleb tee projekteerimisel tagada liikluse müra piirväärtuste tagamine.

Tallinna väikese ringtee KMH aruanne näeb antud teelõigule ette mõlemal pool teed paikneva 4 m kõrguse müratõkkeseina rajamist. Prognoositava olukorra müra modelleerimise tulemusest koos müratõkkeseinaga selgus, et planeeritavate hoonete Tallinna väikese ringteepoolisel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 59,4 dB ja öösel 47,3 dB. Hoone sisehoovi poolisel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Seega hoonete teepoolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused.

Antud alal on oodata tulevikus kõrgeid liikluse müra tasemeid. Ilma kavandatavale tee antud lõiku müratõkkeseinte kavandamiseta ei ole tulevikus müra piirväärtused planeeringualal tagatud. Detailplaneeringus esitatud hoonete soovituslikku paiknemist kavandatava tee suhtes võib pidada niivõrd heaks kui antud asukohas võimalik. Planeeringus on nähtud ette abihoonete plokide rajamist tee poolsesse planeeringuala osasse, kus hooneplokid toimivad ise täiendava müratõkkena. Mõistlik on abihooned (garaažid, panipaigad vms) kavandada teepoolsesse planeeringuala osasse nii, et nad tekitaksid õuealadele täiendava hoonetest müratõkke. Soovitada võib abihoonete paigutamist õuealal maksimaalselt varjavana. Oluline on, et müratõkkesein ei hakka olulisel määral varjestama teise korruse kõrgusele ulatuvat müra. Hoonete ruumiplaneeringutes ja ehitusmaterjalide valikus tuleb sellega arvestada.

#### 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 ühisiisolatsioon  $R_{tr,s,w}^3 + C_{tr}^4$  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;
- abihooned (garaažid, panipaigad vms) kavandada Tallinna väikese ringtee poolsesse planeeringuala osasse nii, et nad tekitaksid õuealadele müratõkke.
- 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 planeeringu ala ja lähialaga;

<sup>3</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisiisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

<sup>4</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

- 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.

#### 6.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS 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.

#### 6.5. 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).

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.

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

Hoone projekteerimisel soovitame kindlasti arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ja

vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitame projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida).

### 7. 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- ja paariselamud.

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 kaevisse kasutamise. Kaevisse 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 kavatsetakse 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 I 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.

## 8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	3,71 ha
Kavandatud kruntide arv	14
Krunditava ala maa bilanss:	
elamumaa	20 298 m <sup>2</sup> 56%
transpordimaa	12 780 m <sup>2</sup> 33%
üldkasutatav maa	4 026 m <sup>2</sup> 11%
Korruselisus	2
Planeeritud parkimiskohtade arv:	80

## 9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

### Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- Planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- Huvitatud isiku kulul planeeringuala juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- huvitatud isikute kulul planeeringuala avaliku ruumi ja hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- Rae valla ja huvitatud isikute vahel sõlmitavate lepingute kohustuste täitmine huvitatud isiku poolt pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### Transpordiameti (varasem Maanteeamet) tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
- nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

21.07.2022