

**Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik
TAMMIKSALU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING (kovID DP1068)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIK:

Signe Kapsi

PLANEERIJA:

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

ARHITEKT:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

TEHNIK

Keia Kuus
keia@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Planeeringu eesmärk	4
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs	5
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE	5
3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
3.2. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
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. Kehtivad piirangud	7
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
5.1. Krundijaotus ja hoonestusala	7
5.2. Krundi ehitusõigus	8
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	9
5.5. Avalik ruum	9
5.6. Piirded	10
5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
5.8.1. Haljastuse hinnang	13
5.9. Tuleohutusnõuded	14
5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine	15
5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	15
5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad	15
5.13. Servituutide seadmise vajadus	15
5.14. Tehnovõrkude lahendus	17
5.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5.14.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	18
5.14.3. Elektrivarustus	18
5.14.4. Sidevarustus	19
5.14.5. Soojavarustus	19
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	20
6.1. Eessõna	20
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	20
6.3. Müra ja vibratsioon	21
6.3.1. Mürauring	21
6.3.2. Mürakaitse leevendamise meetmed	21
6.4. Põhjavee kaitse	22
6.5. Radooniriski vähendamise võimalused	22
6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	22

6.7. Soojussaared	23
6.8. Ohtliiku ettevõtte ohuala	23
6.9. Õhukvaliteet	24
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS	24
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	25
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	26

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Tehnovõrkude ühinemise skeem	M 1:~

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 24.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 450249;
- Aktsiaselts ELVESO poolt 19.06.2023 koostatud tehnilised tingimused nr VK-TT 050;
- Enefit Connect OÜ poolt 06.10.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/347;

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on möödistatud RADIAAN OÜ poolt 27.04.2022, töö nr 1410G23;
- PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 18.12.2023;
- Tammiksalu maaüksuse haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 26.05.2023, töö nr 435/2023;
- Tammiksalu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüsi koostas Liikluslahendus OÜ 2017, töö nr 0317/16;
- Rae vallas Peetri alevikus Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnangu koostas LEMMA OÜ 16.03.2024.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Rae vallavalitsuse 16.05.2023 korraldus nr 1034 Järveküla Kanarbiku tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- koostamisel olev Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
- Transpordiameti 04.05.2023 kiri nr 7.2-2/23/8356-2 „Seisukohtade väljastamine Tammiksalu detailplaneeringu koostamiseks“;
- Rae Vallavalitsuse 16.11.2004 korraldus nr 1590 „Ehitusloa andmine Andrei Žilkinile“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- katastriüksuse plaan;
- Männiku II kinnistu detailplaneering (kehtestatud 02.09.2008, korraldus nr 1091);
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

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

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4 ha. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres ning jäädes vaid mõne kilomeetri kaugusele põhimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Ülemiste järv ja Tallinna linna piir asuvad planeeringuala läheduses.

Lähiala olemasolev hoonestus on üksik-, rida- ja korterelamud. Planeeringualast põhja-, lõuna- ja läänesuunas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega elamumaa. Rajatud on üksik-, rida- ja korterelamuid. Üksikelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, ridaelamud on kahekorruselised ning korterelamud kolmekorruselised ja lamekatustega.

Läänesuunast piirneb planeeringuala elamumaa katastriüksustega, kuhu on rajatud kolmekorruselised korterelamud. Põhja- ja lõunasuunast piirneb üksikelamute elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Läänesuunas asub kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee.

Hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut. Piirkonnas paiknevate korterhoonete elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 2698 – 6955 m².

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on enamjaolt ka välja ehitatud.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus ja Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Planeeringualast ca 800 meetri kaugusele itta jääb Peetri lasteaed-põhikool. Lisaks asub põhikoolis huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast ca 2 km kaugusel kirde suunas asub 9-klassiline Kindluse kool. Leerimäe lasteaed asub kavandatavast alast lõunas jäädes ligikaudu 730 meetri kaugusele.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres 180 ja 250 meetri kaugusel.

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Peetri aleviku sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusosal perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Elamumaa all mõeldakse üldplaneeringu mõistes väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusosal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbega

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- planeeritavate ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamud võivad olla kuni 4-boksilised;
- planeeritavate korterelamute krundi koormusindeks on 300;
- ridaelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m;
- korterelamu korruselisus on 3 ja kõrgus kuni 10 m;
- detailplaneeringu alal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;

- parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

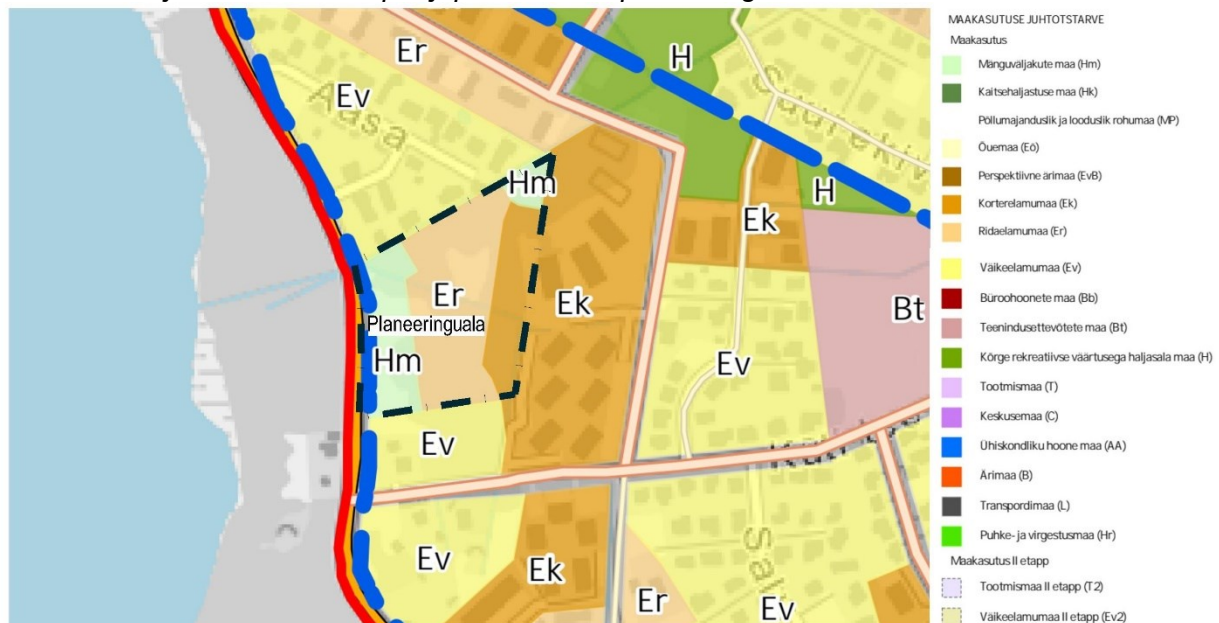
Joonis 1. Väljavõtte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



3.2. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Peetri aleviku Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneering on samuti kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala on ridaelamumaa, korterelamumaa ja mänguväljakute maa.

Joonis 2. Väljavõtte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Peetri alevikus kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee kõrval. Detailplaneering on koostatud 3,90 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Peetri aleviku läänepiiril väljakujunenud väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee. Planeeritava ala pind on lauge ja on kaetud kõrghaljastusega.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tammiksalu – (Maa-ameti andmetel 03.06.2024)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:2042;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 38 650 m².

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi-, maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Aasa põik 2a	1610 m ²	65301:001:6536	Elamumaa 100%
Vana-Tartu mnt 23	1255 m ²	65301:001:6537	Elamumaa 100%
Aasa tn 14	2318 m ²	65301:001:0478	Elamumaa 100%
Aasa tn 15	2306 m ²	65301:001:0522	Maatulundusmaa 100%
Kopli tee 22	2729 m ²	65301:001:2633	Elamumaa 100%
Kopli tee 26	5312 m ²	65301:001:2942	Elamumaa 100%
Kopli tee 28	5722 m ²	65301:001:2943	Elamumaa 100%
Kopli tee 30	5165 m ²	65301:001:2944	Elamumaa 100%
Kopli tee 32	4658 m ²	65301:001:2946	Elamumaa 100%
Kopli tee L11	1484 m ²	65301:001:2953	Transpordimaa 100%
Kopli tee 34	3592 m ²	65301:001:2947	Elamumaa 100%
Küti tee 30a	3032 m ²	65301:001:2938	Elamumaa 100%
Küti tee 32a	308 m ²	65301:001:4551	Elamumaa 100%
Küti tee 32	11968 m ²	65301:001:4550	Elamumaa 100%
11330 Järveküla-Jüri tee L9	531 m ²	65301:001:3532	Transpordimaa 100%
11330 Järveküla-Jüri tee	25858 m ²	65301:001:1353	Transpordimaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee. Olemasolevate jalgratta- ja jalgteedele on olemas ühendus planeeringualaga. Olemasolevad jalgratta- ja jalgteed asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee, Küti teel ja Kopli teel. Jalgratta- ja jalgteede kaudu on võimalik liigelda Tallinna linna, Järvekülla ning ühistranspordipeatusesse. Bussi peatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres 180 ja 250 meetri kaugusel planeeringualast.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Peetri aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas metsamaa ning väikesel määral looduslik rohumaad. Kõrghaljastus kasvab kogu planeeringualal.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- tee kaitsevöönd;
- maakaabli kaitsevöönd, äärmise kaabli teljest 1 meeter mõlemale poole kaablit.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringus on kavandatud kaheksa elamumaa, neli üldkasutatava maa, kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused ridaelamute ja korterelamute ehitamiseks.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	4500	korterelamu maa	elamumaa
2	4542	korterelamu maa	elamumaa
3	4500	korterelamu maa	elamumaa
4	2400	ridaelamu maa	elamumaa
5	2400	ridaelamu maa	elamumaa
6	2400	ridaelamu maa	elamumaa
7	2435	ridaelamu maa	elamumaa
8	2440	ridaelamu maa	elamumaa
9	1600	haljasala maa	üldkasutatav maa
10	1247	haljasala maa	üldkasutatav maa
11	2414	haljasala maa	üldkasutatav maa
12	946	haljasala maa	üldkasutatav maa
13	939	tee ja tänava maa	transpordimaa
14	5887	tee ja tänava maa	transpordimaa

Üldplaneeringu kohaselt on ridaelamumaa koormusindeks 600 m² ühe boksi kohta ja korterelamumaa koormusindeks on 300 m² ühe korteri kohta. Planeeringulahenduses on üldplaneeringu nõuetest lähtutud.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on neli üldkasutatava maa krunti, millest kaks asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres. Üldkasutatava maa osakaal moodustab planeeringualast 16%.

Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele. Korterelamute kruntide pos nr 1 – 3 hoonestusalad idapoolsest krundi piirist asuvad 10,0 meetri kaugusel, kus on kohustus säilitada olemasolev kõrghaljastus. Ridaelamute kruntide pos nr 4 – 6 hoonestusalad läänepoolsest krundi piirist asuvad 8,0 meetri kaugusel. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

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

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

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	EK 100% // E 100%	3 (1 / 2)	1125 m ²	10 m / 5 m	3 / -1	1 / -
2	EK 100% // E 100%	3 (1 / 2)	1125 m ²	10 m / 5 m	3 / -1	1 / -
3	EK 100% // E 100%	3 (1 / 2)	1125 m ²	10 m / 5 m	3 / -1	1 / -
4	ER 100% // E 100%	3 (1 / 2)	600 m ²	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
5	ER 100% // E 100%	3 (1 / 2)	600 m ²	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
6	ER 100% // E 100%	3 (1 / 2)	600 m ²	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
7	ER 100% // E 100%	3 (1 / 2)	600 m ²	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
8	ER 100% // E 100%	3 (1 / 2)	600 m ²	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
9	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
10	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
11	HP 100% // Üm 100%	1 (- / 1)	60 m ²	- / 5 m	-	1 / -
12	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
13	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
14	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

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

Elamute juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle:

0 – 30°

Välisviimistluse materjalid:

väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega puit, kivi, betoon, krohv, tellis, ilmastikukindel ehitusplaat

Välisviimistluse toonid:

eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone

Katusematerjal:

rullmaterjal, kivi või plekk

Viimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda kontaktvööndi üldisest lahendusest. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Katusekattmaterjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone eskiisprojekt tuleb enne ehitusloa taotlust kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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

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

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

5.5. Avalik ruum

Planeeringuala kontaktvööndis on rajatud detailplaneeringu koostamise hetkel üks avalik mänguväljaku ala Peetri park, mis asub mööda olemasolevaid teid planeeringualast 800 m kaugusel. Kui ehitatakse välja jalgratta- ja jalgteed planeeringualalt kuni Kopli teeni, siis vahemaa lüheneb märgatavalt. Peetri pargis on olemas mitmed vabaaja veetmise võimalused ning tagatud on erinevad vanusegrupid. Seal asub korvpalli ja jalgpalli väljak, *skatepark*, väljõusaal, ronimisalad, kiigud jne.

Üldkasutatava maa krundile pos nr 11 on lubatud rajada üks 1-korruselise hoone ehitiselase pinnaga 60 m². Põhijoonisel AS-04 on välja toodud krundi ehitusala, kuhu rajada ehitised. Rajada krundile pos nr 11 peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

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

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

Planeeringus määratud haljasaladel (krundid pos nr 9 – 12) on lubatud rajada haljasala, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid üldkasutatava maa kruntidele. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Kavandada valgustus.

Piirata mänguväljak tee poolt madala hekiga või piirdeaia turvalisuse tagamiseks. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 9 – 12) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringust toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

Planeeringuala läbib piki kõrvalmaanteed 11330 Järveküla-Jüri tee kulgev (alates Jüri alevikust kuni Tallinna linnani) jalakäijate- ja jalgrattatee ja sellest tulenevalt ehitusprojektis näha ette võimalus puhkeala (pingid, prügikastid) rajamiseks üldkasutatava maa krundidel pos 10 või 11. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

5.6. Piirded

Korterimajade krunte ei ole lubatud piirdega ääristada, kuid on lubatud istutada hekke. Ridaelamute piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrge. Ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirata mänguväljak vajadusel tee poolt piirdeaia või madala hekiga turvalisuse tagamiseks. Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, pöösad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee ja Küti tee kaudu. Kavandatud on planeeringuala läbiv tee, mille tarbeks on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 14 laiusega 20 meetrit, millest sõidutee laius on 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiusega 2,5 meetrit ning puhverala kõrghaljastusega. Transpordimaa krundile pos nr 14 on planeeritud külaliste ja kullerautode parkimiskohad (põhijoonisel märgitud perspektiivsed) sõidutee äärde, et vältida liiklusohutliku olukorda või sõiduautode parkimist haljasaladele. Parkimiskohad märgistada koos parkimise ajalise piiramise seadmisega. Antud parkimiskohtade hooldus tagatakse planeeringu huvitatud isiku ja valla vahel sõlmitavas lepingus. Hoolduskohustust vallale antud parkimiskohtade osas ei kaasne. Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres olemasoleva jalgratta- ja jalgtee kohale on planeeritud transpordimaa krunt pos nr 13. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Näha ette liiklust rahustavad meetmed, nt kiiruse piirang, künnised vms. Ehitusprojektiga määrata jalakäijate ülekäigurajad / ületuskohad jalgratta- ja jalgtee ning sõiduteede ristumiskohtadel.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud planeeringu algatamise korraldusest ning, et korterelamusse oleks võimalik projekteerida korterid 3- ja 4-toalistena ning ei tekiks parkimiskohtade puudust.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Korterelamu: ≥ 3-toalised korterid	2 × 15 = 30	30
2	Korterelamu: ≥ 3-toalised korterid	2 × 15 = 30	30
3	Korterelamu: ≥ 3-toalised korterid	2 × 15 = 30	30
4	Ridaelamu: 2 parkimiskohta elamuühiku kohta	2 × 4 = 8	8

Krundi pos nr	Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
5	Ridaelamu: 2 parkimiskohta elamuühiku kohta	$2 \times 4 = 8$	8
6	Ridaelamu: 2 parkimiskohta elamuühiku kohta	$2 \times 4 = 8$	8
7	Ridaelamu: 2 parkimiskohta elamuühiku kohta	$2 \times 4 = 8$	8
8	Ridaelamu: 2 parkimiskohta elamuühiku kohta	$2 \times 4 = 8$	8
14			12
Planeeritaval maa-alal kokku		130	142

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

04.05.2023 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/23/8356-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades soovitati juurdepääs lahendada vastavalt Rae valla üldplaneeringu põhimõtetele uue ristmiku kaudu. Lähtuda elukondlike hoonete kavandamisel väljakujunenud hoonestusjoonest ca 30 m riigitee katte servast. Antud nõuetega on planeeringukoostamisel arvestatud.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud tee 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.

Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Soovitatavalt rakendada standardi nõudest oluliselt rohkem jalgrataste parkimiskohti. Näiteks ühele korterile näha ette vähemalt üks jalgratta parkimiskoht.

Projektis näha ette jalgrattaparklad korterelamute tarbeks. Jalgrataste parkimine tuleb tagada elanikele ja küllastajatele. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Korterelamus saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

Tänava maa-ala liiklus- ja parkimiskorralduses on lähtutud kvartalit läbiva tee põhimõtetest (kahesuunaline liiklus 1+1 sõiduradadega), mille kohaselt ei ole planeeritud rajada sõidutee alale eraldi 1+1 rada kergliikuritele. Arvestades kavandatud tee 20 meetri maa-ala laiust ning sõidutee laiust (6 meetrit), tuleks kaaluda võimalust kavandada kergliikurite ja muude sõidukite ühiskoridori (nt 1+4+1 vms) projektilahendust teeprojekti koostamise staadiumis.

Liiklusanalüüs

Peamine liiklussuund planeeringualalt on kõrvalmaantee kaudu 11330 Järveküla-Jüri tee Tartu maanteele.

Tammiksalu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüsi koostas Liikluslahendus OÜ 2017, töö nr 0317/16.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Viimase 10 aasta jooksul (2007-2017) olnud liiklussageduste kasv 5%. Arvestades viimaste aastate liikluse muutusi ja seda, et suur osa arendustest selles piirkonnas on realiseeritud, võib samasuguse kasvu aluseks võtta ka järgmiseks 20 aastaks.

Nagu näitavad läbilaskvusarvutused, on vasakpöördel teelt 11330 planeeringualale reservläbilaskvused suured (ca 650 sa/h) ja ooteajad lühikesed (teenindustase A). Aasta keskmine raskeliikluse osatähtsus on 1% (autorongide liiklus puudub). Eeltoodud arvestades puudub ka vajadus pöördelaiendi rajamiseks. Laiendit pole ka tee nr 11330 ja Peetri tee ristmikul ning

kõrvalasuval tee nr 11330 ja Küti tee ristmikul, kus käesoleva planeeringu liiklusest 4 kuni 5 korda suurem pöördeliiklus kulgeb normaalselt.

Planeeringualale on koostatud mürauring „Rae vallas Peetri alevikus Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang”. Uuringu koostas LEMMA OÜ, 16.03.2024. a. Mürauringus on analüüsitud olemasolevat ja perspektiivset liiklust.

Väljavõtte mürauringust:

Järveküla-Jüri tee kõrvalmaantee nr 11330 (0,602–5,731 km) puhul on liikluskoormuseks olemasoleva liiklusmüra modelleerimisel käesolevas mürahinnangus arvestatud 2950 sõidukit ööpäevas (2021. a loendamise andmed) arvestusega, et päevasel ajal moodustavad raskeveokid kogu ööpäevasest liiklusest 4% ning öisel ajal moodustavad raskeveokid kogu ööpäevasest liiklusest 2%.

Perspektiivse liiklusmüra modelleerimisel on arvestatud, et liiklussagedus suureneb Järveküla-Jüri tee kõrvalmaantee nr 11330 (0,602–5,731 km) lõigul perspektiivis seoses autostumise kasvuga kuni 60% võrreldes olemasoleva liiklussagedusega. Järveküla-Jüri tee kõrvalmaantee nr 11330 puhul on liikluskoormuseks perspektiivse liiklusmüra modelleerimisel käesolevas mürahinnangus arvestatud 4720 sõidukit ööpäevas arvestusega, et päevasel ajal moodustavad raskeveokid kogu ööpäevasest liiklusest 4% ning öisel ajal moodustavad raskeveokid kogu ööpäevasest liiklusest 2%.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu raames koostatud liikuvusuuringus on kajastatud, et ööpäevane liiklussagedus kõrvalmaanteel 11330 Järveküla-Jüri tee (km 0,592 – 5,668) 2016. aastal oli 2355 sõidukit ning 2030. aastal on see 2707 sõidukit. Eeldatud on 1% iga-aastast liiklussageduste kasvu (ei arvesta Rae valla põhjaosa perspektiivsest elamuehitusest lisanduvat liiklust).

Planeeringualast lõunasuunda jääb „Küti tee 43 kinnistu ja lähiala detailplaneering”, mille raames analüüsis ViaVelo Inseneribüroo OÜ teedeinsener R. Mäe kavandatava liikluse mõjusid. Analüüsist selgub, et Vana-Tartu maantee (riigi kõrvalmaantee Järveküla-Jüri tee nr 11330) liiklussagedus oli 2940 autot ööpäevas aastal 2021. Kohalikke teed nr 6530030, Küti teed (suunaga riigi kõrvalmaanteele nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee)), kasutab igapäevaselt ligikaudu 100 majapidamist ehk riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ristumisalal võib maksimaalselt pöördeid sooritada ligikaudu 100 autot tunnis. Normide põhjal võib ristmiku tüüp samaks jääda ka siis, kui riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee) liiklussagedus tõuseb 4 000 autoni ööpäevas. Kohaliku tee nr 6530030 Küti tee liiklussagedus enam tõenäoliselt suurel määral ei kasva, kuna piirkond on juba välja arendatud.

Erinevatest koostatud liiklusanalüüsist selgub, et 142 sõiduki lisandumisega piirkonda ei ole vaja olemasolevat liikluskorraldust muuta. Käesoleva planeeringulahendusega on kavandatud kaks sõidukite juurdepääsu, millest üks on kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee ja teine Küti teelt. Planeeringualalt Tallinna või Järvekülla minnes sõidetakse otse kõrvalmaanteele 11330 Järveküla-Jüri tee. Planeeringualalt Küti teele sõidetakse, siis kui on soov sõita näiteks Peetri lasteaed-põhikooli, Peetri Selverisse või Peetri keskusesse. Seega võib järeldada, et planeeringualale lisanduvad sõidukid ei kasuta kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ja Küti tee ristumiskohta.

Planeeringualalt on jalgsi või jalgrattaga (või muu liikuriga) on võimalik liikuda Tallinna linna, Peetri aleviku oluliste asutusteni ja Rae valla teistesse asustusüksusteni. Piirkonnas on rajatud jalgratta- ja jalgteede võrgustik, mis soosib inimesi liikuma jalgsi või jalgrattaga. Võib eeldada, et planeeringualalt enim liigutakse jalgsi või jalgrattaga Peetri keskusesse, Peetri lasteaed-põhikooli, Järveküla kooli või Peetri parki. Ohutuks liiklemiseks jalgsi või jalgrattaga on tagatud ning lisanduvad elanikud planeeringualale ei mõjuta ohutu liiklemise toimimist.

Liiklussageduse 5% kasv seoses elanikkonna kasvuga ei avalda olulist mõju teiste liikumistele kasvule. Oluline on liikumiste soodustamiseks jalgratta- ja jalgteede ning terviseradade võrgustiku loomine/ täiendamine.

5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Kogu planeeringuala ulatuses kasvab kõrghaljastust (vaata seletuskirja p 5.8.1.). Säilitada kruntidel maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit. Transpordimaal

muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

krundidel pos 1 ja 3 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu) 15 puud;

krundidel pos 4 – 8 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamu) 8 puud.

Krundidel, kus kasvab olemasolev kõrghaljastus, on nõue täidetud kui säilitatakse minimaalne puude arv. Transpordimaa krundile pos nr 14 tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10 meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovörke, parkimiskohti ja kruntide juurdepääse.

Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele tuleb rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Piirata mänguväljak tee poolt madala hekiga turvalisuse tagamiseks.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks arukask, harilik mänd, harilik tamm, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud ja remmelgad.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamise oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Üldkasutatava maa krundi pos nr 10 ja 11 tuleb haljastuse rajamiseks koostada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”. Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

5.8.1. Haljastuse hinnang

Tammiksalu maaüksuste haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 26.05.2023, töö nr 435/2023.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Enamik ala haljastusest on hinnatud IV väärtusklassi, kuna alal kasvavad peamiselt kiirekasvulised ja lühiealised puittaimed liigniiskes pinnases. Eriti just idapoolsemas osas esineb puistute koosseisus olulises osas ka kuivanud, osaliselt kuivanud või murdunud puud. Puudest on enim levinud sookask, kasvab ka halli leppa ja harilikku haaba. Põõsarinne on tihe, valdavalt on levinud harilik toomingas, mis moodustab koos puude noore järelkasvuga kohati tiheda võsa. Puude kasvutihedus väheneb ala läänepoolsemas osas, kuni asendub lääneosas põõsastikega, kus enim on levinud pajud, remmelgad ja toomingad. Väärtuslikumat haljastust leidub vaadeldaval alal vähe. II väärtusklassi (haljastuslikult väärtuslikuks) on hinnatud üks lähialas kasvav harilik tamm. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 5 üksikpuud, nendest kaks kasvab Tammiksalu maaüksusel, kolm lähialas. V väärtusklassi on hinnatud 1 üksikpuu ja 1 puude ja põõsaste rühm.

Haljastusliku hinnangu kajastatud soovitusel planeeringualale:

- kuigi suur osa haljastusest on hinnatud IV väärtusklassi ehk väheväärtuslikuks, oleks mõistlik osa antud ala haljastusest säilitada, kuna väärtuslikumat haljastust alal praktiliselt ei esinegi;
- idapoolsesse osasse jäävates puistutes (puistud nr 8 – 12, 21, 22 ja 45) oleks võimalik puittaimi säilitada vaid puistu osade / ribade kaupa. Mõistlik oleks ala idapoolsemas osas puistuid säilitada minimaalselt 20 m laiusena;
- osa põõsarindest puistutes oleks mõistlik likvideerida – eelkõige noore järelkasvu arvelt. Suuremad põõsad tuleks suuremas osas säilitada. Säilitatavaid puistuid ei tohiks harvendada (v.a puistu nr 44), välja võiks raiuda vaid kuivanud ja olulises osas kuivanud puud, samuti eemaldada poolest tüvest murdunud puudest püsti jäänud tüved. Põõsarindest võib eemaldada osa võsa, kuid osa põõsaid tuleks samuti kasvama jätta;

- liigniiskes pinnases ja tihedalt koos kasvavad puud on keskkonnatingimuste muudatustele mõningal määral vastupidavad. Eeldatav on, et mistahes arendustegevusega kaasnev mõju veerežiimile, samuti osade puude likvideerimine, mõjutab ka säilitatavaid puid ning kõik puud nendele muudatustele vastu ei pea;
- ka ala läänepoolsemas osas on säilitatavate puude kasvuperspektiiv seda parem, mida suurema osana on võimalik olemasolevat haljastust säilitada, kuid nooremapoolsed halle leppasid puistus nr 26 on võimalik mõnevõrra väiksemates (kuid siiski soovitatavalt ka minimaalselt 10 – 15 puust) koosnevates rühmades säilitada;
- väiksemate rühmadena on võimalik säilitada ka puistus nr 44 kasvavaid väga noori leppasid ja kaski. Kui seal on võimalik säilitada osa puistust või puid suuremate rühmadena, võiks kaaluda seal puude harvendamist;
- ala keskosas kasvavas puistus nr 25 on tihe põõsastik ning seal kasvab puid harvemalt. Seal puistus kasvavad ka mõned keskmises eas kased, mida oleks võimalik säilitada juhul kui on võimalik puude ümber jätta piisavalt suure puhvertsooni, et leevendada eeldatavatest keskkonnatingimuste muudatustest tulenevat mõju;
- alal lääneosas kasvavaid põõsastikke on võimalik säilitada ka osaliselt või säilitada sealt üksikuid põõsaid või väiksemaid põõsaste rühmasid. Arvestada tuleb, et teiste tihedalt koos kasvavate põõsaste vahel kasvanud põõsad ei pruugi jääda üksikuna säilitades esialgu väga esteetilised, kuna põõsastike keskosas olevad põõsad võivad olla hõreda võraga. Eelkõige on selline olukord suures osas harilikest toomingatest koosnevas põõsaste rühmas nr 41;
- võimalusel võiks säilitada ala keskosas kasvava III väärtusklassi noore kuldkase ning ala lääneosas kasvava III väärtusklassi hariliku männi;
- kindlasti tuleb aga silmas pidada, et puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse ka puude juurte peal rohkem kui 20 cm, samuti kui puu juurekael jääb olulises osas pinnase alla. Ka ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille võra all on tarvis teha kaevetöid, kuna eeldatavalt saavad puude juured sel juhul liialt ulatuslikult kahjustada. Kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleb kindlasti arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega (ligikaudu võra ulatuse projektsioon maapinnal), et neid mitte vigastada ja puid seeläbi kahjustada;
- nii puude kui ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimisel on eetilise arvestada lindude pesitsusperioodiga, mistõttu tuleks vältida ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimist aktiivseimal pesitsusajal aprilli keskpaigast suve keskpaigani.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks haljastuse osas:

Lisaks eeltoodud punktis 5.8 ja 5.8.1 toodud haljastuse ja heakorra põhimõtetele arvestada ehitusprojektide koostamisel järgmist:

- planeeringuala idapoolses osas (krundid pos nr 1 – 3) on määratud säilitada minimaalselt 10 meetri laiune olemasolev kõrghaljastatud ala kruntide idapoolsel küljel. Samas täiendavalt näha ette see ala kavandada võimalikult ulatuslikum ning säilitada kõrghaljastust puude gruppidega hoonestusala sees, lähtuvalt hoonete ja parklate paiknemisest kruntidel;
- planeeringuala kruntidel pos nr 4 – 8 säilitada hoonete ja parklatest vabadel aladel olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust puude gruppidega.

Tulenevalt asjaolust, et olemasoleva kõrghaljastuse osas on puude ja põõsaste väärtusklass ning seisund planeeringuala piires küllaltki erinev, siis tuleb iga krundi ehitusprojekti koostamisel haljastuse säilitamist/lisamist täpsustada krundipõhiselt kuid tuleb arvestada planeeringuala terviklahendusega.

5.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjehoiuvarustuse 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 standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoonete täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähimad olemasolevad tuletõrje hüdrandid paiknevad Kopli tee L11 katastriüksusel ja Küti teel. Tuletõrjehoiu saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

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 kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee ning Küti tee 32a katastriüksuselt.

5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutiite 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. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel 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 jäätmevaldaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Ehitusprojektis tuleb välja tuua:

- jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering 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 oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	3,90 ha	
Kavandatud kruntide arv	14	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	25 617 m ²	66%
transpordimaa	6 826 m ²	18%
üldkasutatav maa	6 207 m ²	16%

5.13. 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 ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1, 3 – 6, 8

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

Pos 2

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus krunt pos nr 1 kasuks.

Pos 7

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus Aasa põik 2a kasuks.

Pos 9

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 12

- Veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 14

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:

Katastriüksus Kopli tee L1 (65301:001:2953):

- veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kopli tee L10 (65301:001:2952):

- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Salu tee T3 (65301:001:0715):

- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kopli tee 26 (65301:001:2942):

- sademevee kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kopli tee 24 (65301:001:2941):

- sademevee kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kopli tee 22 (65301:001:2633):

- sademevee kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kopli tee L1 (65301:001:2634):

- sademevee kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Küti tee 32a (65301:001:4551):

- veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

5.14. Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

5.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 19.06.2023. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 050.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Kopli tee L11 (katastritunnusega 65301:001:2953, planeeringuala kõrval), Küti tee 32a (katastritunnusega 65301:001:4551, planeeringuala kõrval) ja krundil pos nr 9.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 645,0 m³/kuus (21,5 m³/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 645,0 m³/kuus (21,5 m³/d).

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse planeeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub krundil pos nr 9.

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

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

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

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

Tabel 5. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes.

Krundi pos nr	Vee kogus (m ³ /kuus)	Vee kogus max (m ³ /d)	Olmereovee kogus (m ³ /kuus)	Olmereovee max kogus (m ³ /d)
1	155	5,15	155	5,15
2	155	5,15	155	5,15
3	155	5,15	155	5,15
4	36	1,2	36	1,2

Krundi pos nr	Vee kogus (m ³ /kuus)	Vee kogus max (m ³ /d)	Olmereovee kogus (m ³ /kuus)	Olmereovee max kogus (m ³ /d)
5	36	1,2	36	1,2
6	36	1,2	36	1,2
7	36	1,2	36	1,2
8	36	1,2	36	1,2

5.14.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

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

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

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

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

Kruntidele on kavandatud iseoolne sademeveetrass sademevee ärajuhtimiseks. Planeeritud iseoolne sademevee kanalisatsioonitrass juhitakse krundile pos nr 14 planeeritud sademevee pumplasse. Pumplast juhitakse sademevee survetrassiga olemasolevasse kraavi. Planeeritud sademevee pumpla tarbeks on kavandatud teenindusala ning elektriga liitumine on ette nähtud liitumiskilbist. Pumplale on ette nähtud kuja raadiusega 5,0 meetrit. Pumplast suunatakse survetrassiga sademeveed Kopli tee L1 katastriüksusel olemasolevasse torustikku De 250.

Rae valla heakorraeeskirjas § 5 punkt 9 kohaselt on Rae valla territooriumil keelatud juhtida kanalisatsiooni- ja sademeveevõrku mh naftasaadusi ja nende jäätmeid ning koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt tuleb suuremad kui 10 kohalised parklad varustatakse muda-õlipüüduritega. Muda-õlipüüdurite tinglikud asukohad on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

5.14.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 24.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 450249.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kaheksa krundi kohta 3×700 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kopli tee 30a katastriüksusel asuvast alajaamast AJ9914:(Rae).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisisesi 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.

Planeeritavate jalgratta- ja jalgteede äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

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

Täiendavad tingimused:

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

5.14.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit Connecto OÜ poolt 06.10.2023 koostatud kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/347.

Elamute sidevarustuse tagamiseks rajada uus remontkaev Salu tee T3 oleva maaliini kõrvale ja teha sealt väljavõtte olemasolevast 7×14/10 multitorust.

TELIA/ELA SA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110mm kaitsetoruga.

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

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

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

5.14.5. Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

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 liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

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

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

Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside või hoonete alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust.

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

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus oma iseloomult (rida- ja korterelamute 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 ehisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala asub osaliselt Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku piirkonnas. Planeeringuga ei ole rohevõrgustikku ehitustegevust ette nähtud. 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 (sisuga 13.12.2023) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetset planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (13.12.2023) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (13.12.2023) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala;
- planeeritava ala asub B-kategooria ettevõtte AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaama ohualas.

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;
- võimaliku keskkonnamõju hindamine;
- sojussaared;
- ohtliku ettevõtte ohuala;
- õhukvaliteet.

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 ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad

peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette 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.

6.3. Müra ja vibratsioon

6.3.1. Mürauring

Planeeringualale on koostatud mürauring „Rae vallas Peetri alevikus Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang”. Uuringu koostas LEMMA OÜ, 16.03.2024. a.

Müraallikana käsitletakse käesolevas mürahinnangus planeeringualast lääne suunda jäävat Järveküla-Jüri tee kõrvalmaanteed nr 11330.

Olemasoleva liikluse müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava eluhoone teepoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 46,2 dB ja öösel kuni 35,8 dB (Joonis 3 punkt 13). Hoone sisehoovipoolsel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Hoone sisehoovipoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 27,0 dB ja öösel kuni 16,6 dB (Joonis 3 punkt 14). Seega hoonete tee poolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liikluse müra piirväärtused.

Rajatavate mänguväljakute juures ulatub müratase päeval (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 53,3 dB ja öösel (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 43,0 dB (Joonis 3 punkt 20). Seega II kat alade müra piirväärtust ei ületata, sihtväärtust ületatakse.

Perspektiivse liikluse müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava eluhoone teepoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 48,2 dB ja öösel kuni 37,9 dB (Joonis 6 punkt 1). Hoone sisehoovipoolsel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Hoone sisehoovipoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 29,0 dB ja öösel kuni 18,7 dB (Joonis 6 punkt 2). Seega hoonete tee poolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liikluse müra piirväärtused. Rajatavate mänguväljakute juures ulatub müratase päeval (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 55,3 dB ja öösel (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 45,0 dB (Joonis 3 punkt 20). Seega II kat alade müra piirväärtust võidakse hakata teele lähima mänguväljaku puhul tulevikus ületama.

6.3.2. Mürakaitse leevendamise meetmed

Kuna käesolevas mürahinnangus modelleerimise tulemusel selgus, et liiklus- ja tööstusmüra tasemed jäävad madalamaks kui seadusega kehtestatud müra piirväärtused, siis otseselt leevendavaid meetmeid rakendada vaja ei ole.

Soovitavad meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks tuleb kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- vähendamaks müra levikut ja selle mõju puhkeala kasutajale tuleks mänguväljakud/puhkekohad kavandada puhkeala krundil võimalikult idaosasse. Tee ja mänguväljakute/puhkekohtade vahele näha ette mitmerindelise haljastuse rajamine. Mänguväljakute/puhkekohtade edasisel projekteerimisel eelistada maastikuarhitektuurseid lahendusi, mis ühtlasi varjestavad müra;
- 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;

- 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;
- rajatava arenduse sisetänavas osas rakendada sõidukiirust 30 km/h, sh kavandada liikluse rahustamise meetmed, mis tagaksid piirkiiruse järgimise;
- impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 – 19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed vastaksid sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele.

6.4. Põhjavee kaitse

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

Soojuspuuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust.

6.5. Radooniriski vähendamise võimalused

PML Balti OÜ poolt teostati Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 18.12.2023, mille kohaselt pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 26,3 – 41 kBq/m³. Kõrgeim radoonisisalduse tulemus 41 kBq/m³ saadi eU järgi arvutatult mõõtepunktis nr 1. Seega jääb planeeritav ala Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase võõndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq.

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

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

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

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

6.6. Võimaliku 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 vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algatamise korralduses ja selle lisas 2 „Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu

keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang” toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnaningimustega arvestamine on võimalik Planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

6.7. Soojusaared

Kuna korterelamute kruntidel tekivad suuremad asfaltkattega ja katustega alad, siis on vajalik kasutusele võtta soojusaare efekti leevendavad meetmed.

Soojusaare efekti leevendavad meetmed:

- taimkate, rohealade säilitamine ja täiendavate alade loomine. Taimed ja puud on olulised eelkõige seetõttu, et need jahutavad õhku oma loomuliku niiskuse aurustamisega. Lisaks puudel on ka lisaväärtus, sest pakuvad varju otsese päikese eest;
- pindade värv, kasutades valgeid ja heledaid toone erinevate objektide puhul (katused, hoonete fassaad, kõnniteed jne);
- kasutada energiasäästlikke kliimaseadmeid ja muid kodumajapidamise ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku;
- suuremad kui 20-kohalised parkalad tuleb liigendada haljastusega.

6.8. Ohtliku ettevõtte ohuala

Planeeritava ala asub B-kategooria ettevõtte AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaama ohuala äärealal. AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaamal on võimalik klooriavarii tekkimine.

Info AKTSIASELTS TALLINNA VESI kodulehelt:

Ülemiste Veepuhastusjaamas toodetakse pinnaveest joogivett. Protsessi käigus kasutatakse desinfitseeriva kemikaalina kloori. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet on väljastanud AS Tallinna Veele 28.11.2011 tähtajatu tegevusloa nr OKK-19-11. Ohtliku kemikaali käitleja on AS Tallinna Vesi veepuhastusjaam aadressil Järvevana tee 3, Tallinn. Seoses kloori ladustamise ja kasutamisega on AS Tallinna Vesi veepuhastusjaam B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte. Suurõnnetuse all mõistetakse laiaulatuslikku kloorileket.

AS Tallinna Vesi on koostanud ja esitanud pädevatele riigiasutustele kemikaali teabelehe, riskianalüüsi, ohutuse tagamise süsteemi kirjelduse ja hädaolukorra lahendamise plaani.

Suurõnnetuse ohu laad, stsenaarium ja võimalik mõju:

- *Mahuti vigastus kloori transpordil: lekke tekkimine on ebatõenäoline, aga transpordi käigus võib kloorikonteiner viga saada ning vähemal või suuremal määral puruneda. Õnnetuse ärahoidmiseks kinnitatakse kloorikonteiner transpordi käigus rihmadega ning personal on läbinud vastava koolituse. Talvisel ajal hoitakse territooriumil olevad transportteed lume- ja jäävabana. Antud olukorras paiskuks keskkonda 1 tonn kloori ning me käitume hädaolukorra plaani järgi, mis näeb ette päästeameti teavitamist ning edasist nende juhtnõrde järgi reostuse likvideerimist ja läheduses olevate inimeste hoiatamist.*
- *Tule- ja plahvatuse oht: oht tekib liigselt konteineri kuumenemisel. Võimaliku plahvatuse tulemusena pääseb õhku suur kogus kloori. Vesiniku põlemine klooris tekitab leegi ja põlemise tulemusena tekib gaasiline vesinikkloriidhape HCl. HCl on söövitav ja peamine oht seisneb korrosiooni tekkes. Siiski pääseb õhku ka mürgine klooripilv. Ohutegur on viidud miinimumini. Konteinereid kontrollitakse ja hooldatakse pidevalt ning neid ladustatakse kindlaks määratud ohutute parameetritega ruumides.*

AKTSIASELTS TALLINNA VESI on ohutegurite kontrolli all hoidmiseks olemas mitmed kaitsemehhanismid. Korraldatakse ettevõtte töötajatele regulaarselt koolitusi ja viiakse läbi õppusi. Samuti tehakse järjepidevat koostööd Päästeametiga, et olla valmis suurõnnetuse korral kiirelt tegutsema.

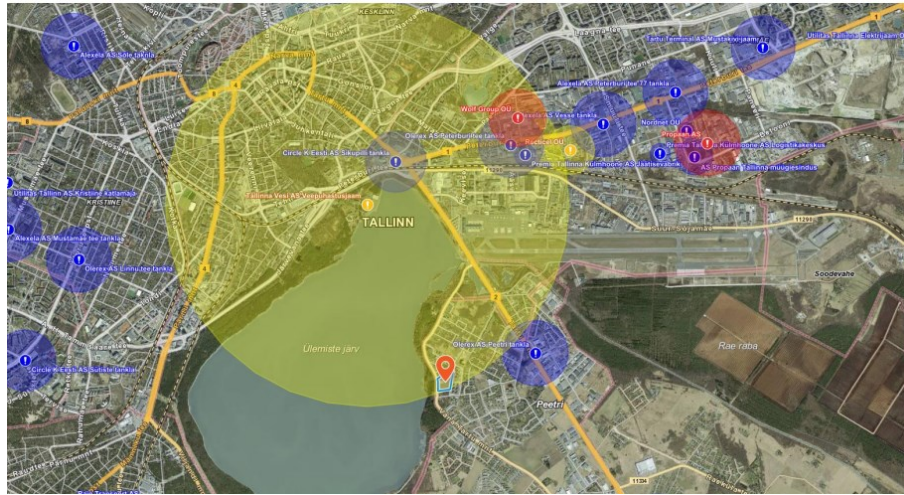
Vastavalt „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine” lisale 1 on planeeringualal hooned tundlikkusega kuni 3 ja jääb III tsooni (ohtlik ala). Riskimaatriksist lähtuvalt on III tsoonis lubatud 3 tundlikkuse astmega ehitised. Maatriksist tulenev otsus on „JAH”. Seega võib ehitada suurõnnetuse ohuga ettevõtte lähedusse.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Päästeameti poolsetest meetodilistest juhistest „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” ja „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine”.

Ehitusprojekti raames järgida Päästeameti juhendit „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

Õnnetuse korral teavitab Päästeamet ohualas viibivaid inimesi. Väljas olles tuleb eemalduda ohualast, liikudes risti tuule suunaga. Autos olles sulge uksed ja aknad, lülita välja ventilatsioon, sõida ohualast kaugemale. Võimalusel tuleb minna siseruumi kõrgematele korrustele ja püsida seal. Sulgeda uksed ja aknad, tuulutussavad ja ventilatsioon. Kloori lõhna tundmisel tuleb hingata läbi niiske rätiku või mõne muu tekstiilmaterjali. Tugeva kloori lõhna korral kasuta dušši – vesi neutraliseerib kloorigaasi.

Joonis 3. Ohtliku ettevõtte ohuala ulatus.



6.9. Õhukvaliteet

Tagada tuleb kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmiid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“. atmosfääriõhu kaitse seadus sätestab nõuded ja meetmed välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks.

Saasteainete välisõhku suunamist ja levikut ehitustööde ajal on võimalik hoida kontrolli all töökorralduslike ning tehniliste meetmetega. Näiteks tolmuvaate materjalide ja jäätmete käitlemisel nende niisutamine, seadmete või materjalide katmine (nt veokite katmine koormakattega), tuule suuna jälgimine tööd teostamise ajal, samuti ehitusplatsidel ja neile viivatel teedel tolmutõrje teostamine ning tööks kasutatavate veokite ja masinate tolmu puhastamine.

Kavandatav tegevus ning prognoositav liikluskoormus ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist piirkonnas.

7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

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 kaksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse (JäätS) § 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 jäätmepid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise 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 (JäätS) § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistöendit.

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 määruuses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, töendi 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 määruuses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud üldkasutatava maa krundid, kuhu rajatakse mängualad, jalgratta- ja jalgteed ning paigutatakse inventari.

Jalgratta- ja jalgteed (edaspidi JJT) võrgustiku rajamisega planeeringualal ja selle olemasolu piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata. Planeeringuala JJT võrgustik on ühendatud 11330 Järveküla-Jüri tee äärse JJT- ga ning on kavandatud selle äärde paigaldada kahte kohta pingid koos prügikastidega.

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

- Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, välja ehitatud on asfaltteed), hea transpordiühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega ning ka puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-irgestusala, metsad). Olemas on JJT võrgustik.
- Ühistransport piirkonnas on omavalitsuse poolt korraldatud ja lähimad bussipeatused on 11330 Järveküla-Jüri tee ääres 180 ja 250 meetri kaugusel.
- Piirkonnas on olemas ka haridusasutused. Planeeringualast ca 800 meetri kaugusele itta jääb Peetri lasteaed-põhikool. Lisaks asub põhikoolis huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast ca 2 km kaugusel kirde suunas asub 9-klassiline Kindluse kool. Leerimäe lasteaed asub kavandatavast alast lõunas jäädes ligikaudu 730 meetri kaugusele.
- Planeeringu elluviimise mõju infrastruktuurile leevendab seegi, et tänaseks välja ehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon.

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

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

Vastavalt eeltoodule pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale pigem puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumises, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Omavalitsuse kulu vähendamiseks

sõlmitakse planeeringust huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel kokkulepped, millega on ette nähtud rahaline panus Rae valla sotsiaaltaristusse.

Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad hooned ja planeeritav üldkasutatav ala koos mängualaga tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Rae vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Lisaks on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb Uus-Järveküla keskus ca 1 km kaugusel planeeringualast. Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamised liikumisvõimalused Tallinna suunas on Jüri- järveküla riigimaantee. Oluline mõju liikluskoormuse hajumiseks on Tallinn väike ringtee rajamisel.

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

Kultuurilised mõjud

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

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette rida- ja korterelamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

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

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

1. kohustuvad omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgteed, koos haljastusega, väljaehitamise;
2. omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (krundid pos nr 13 – 14) ja üldkasutatava maa kinnistu (krundid pos nr 9 – 12) ning andma kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
3. kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud haljasala ja mänguväljaku tarbeks üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ning haljasala rajamisest.

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

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

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

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