

Harjumaa, Rae vald, Karla küla  
**SUUR-TÖNIKSE KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**  
(koviD DP1162)



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIK:

Microinvestor OÜ, registrikood: 11441753  
Palusambla tn 7, Tartu 51011  
juhatuse liige Kalev Lepp  
[kalevlepp@hotmail.com](mailto:kalevlepp@hotmail.com)

PLANEERIJA:

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

ARHITEKT:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton  
+372 56 983 389  
[arno@opt.ee](mailto:arno@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 JÜRI ALEVIKU JA SELLEGA PIIRNEVATE AAVIKU, VASKJALA JA KARLA KÜLAOSADE ÜLDPLANEERINGULE .....	6
4. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING.....	6
4.1. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus.....	6
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	6
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	6
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
5.5. Olemasolev tehovarustus .....	7
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	7
5.7. Kehtivad piirangud.....	7
6. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	8
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala.....	8
6.2. Krundi ehitusõigus .....	8
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	9
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded .....	9
6.5. Avalik ruum.....	10
6.6. Piirded .....	10
6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
6.8.1. Haljastuse hinnang.....	12
6.8.2. Nõuded ehitusprojektile.....	13
6.9. Tuleohutusnõuded .....	13
6.10. Servituutide seadmise vajadus ja planeeritud kitsendused .....	13
6.11. Tehnovõrkude lahendus .....	14
6.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	15
6.11.2. Vertikaalplaneerimine.....	15
6.11.3. Elektrivarustus .....	16
6.11.4. Sidevarustus .....	16
6.11.5. Soojavarustus .....	17
6.11.6. Gaasivõrk.....	17
6.12. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	18
6.13. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	18
6.14. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	19
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	19
7.1. Eessõna .....	19
7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus .....	19
7.3. Müra ja vibratsioon .....	20
7.3.1. Mürauring.....	20
7.3.2. Mürakaitse leevendamise meetmed .....	20
7.4. Põhja- ja pinnavesi .....	21
7.5. Radooniriski vähendamise võimalused .....	21
7.6. Võimalik keskkonnamõju hindamine .....	21
8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS .....	22
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	22

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....23

## II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvõõndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaani	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaani	M 1:1000
AS-06	Elektri- ja sidevõrgu ühinemise skeem	M 1:1000
AS-07	Suur-Tõnikse kinnistu (kehtestatud 2017) ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis	M 1:~

## III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 02.04.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr 470395;
- Telia Eesti AS poolt 23.04.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38819052;
- Aktsiaselts ELVESO 21.06.2022. a tehnilised tingimused nr VK-TT 085. Tehnilised tingimused on pikendatud: tehnilised tingimused kehtivad kuni tehniliste tingimuste väljastamise aluseks olnud asjaolude muutumiseni, maksimaalselt üks aasta alates 03.05.2024.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 10.05.2021, töö nr M030421;
- radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande koostas PML Balti OÜ 02.01.2023;
- Suur-Tõnikse maaüksuse haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 30.12.2022, töö nr 403/2022;
- Suur-Tõnikse maaüksuse detailplaneeringu mürahinnangu koostas LEMMA OÜ 21.12.2022.

## IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

## V MENETLUSDOKUMENDID

## I SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Rae vallavalitsuse 17.05.2022 korraldus nr 742 Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Rae vallavalitsuse 03.10.2023 korraldus nr 1979 Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine;
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“;
- 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“;
- Maanteeameti 17.06.2022 kiri nr 7.2-2/22/11504-2 „Seisukohtade väljastamine Suur-Tõnikse detailplaneeringu koostamiseks“.

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

#### 2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa ja elumumaa jagamine elumumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

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

Planeeringualasse on erinevalt algatamise korraldusest lisandunud Suur-Tõnikse tee 2 ja Suur-Tõnikse tee katastriüksused ala terviklikuks lahendamiseks. Lähtuvalt Rae vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusest nr 1979 „Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ on planeeringuala piiri muudetud. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,8 ha. Planeeringuala suurus detailplaneeringu algatamise korralduses oli 3,5 ha.

Joonis 1. Planeeringuala piir algatamisel ja planeeringuala piir nüüd.



## 2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Karla küla lõunaosas piirnedes kõrvalmaanteega 11112 Lagedi-Jüri tee. Läheduses on kõrvalmaanteed 11113 Assaku-Jüri tee ja 11112 Lagedi-Jüri tee ristumine ning Tugimaantee 11 Tallinna Ringtee. 11113 Assaku-Jüri tee on hiljuti rekonstrueeritud, välja on ehitatud sõiduteega paralleelselt jalgratta- ja jalgteed. Kergliiklustee kulgeb planeeringualast kuni Jüri alevikuni (aleviku piirini ca 770 m). Lähim bussipeatus asub planeeringualast 270 m kaugusel kõrvalmaanteel 11112 Lagedi-Jüri tee.

Planeeringualast lääne- ja lõunapoolset piirkonda iseloomustab väljakujunenud üksikelamute piirkond. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 1 201 – 15 152 m<sup>2</sup>, kus on kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast ümberringi asuvad erinevate suurustega maatulundusmaad.

Jüri alevik jääb planeeringualast 770 m kaugusele. Jüri alevikus asub gümnaasium, kirik, kalmistu, raamatukogu, spordi- ja kultuurikeskus, lasteaed. Jüri alevikus paikneb ka riikliku tähtsusega loodusmälestis Lehmja tammik, mille kaitseks on moodustatud kaitseala, kuna see on suurima ja haruldasima põlispuude kooslus Põhja-Eestis.

Planeeritavale alale suurimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas, mis jääb planeeritavast alast ~10 km kaugusele.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist 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;
- lasteaedade ja kooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala).

## 2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse 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.

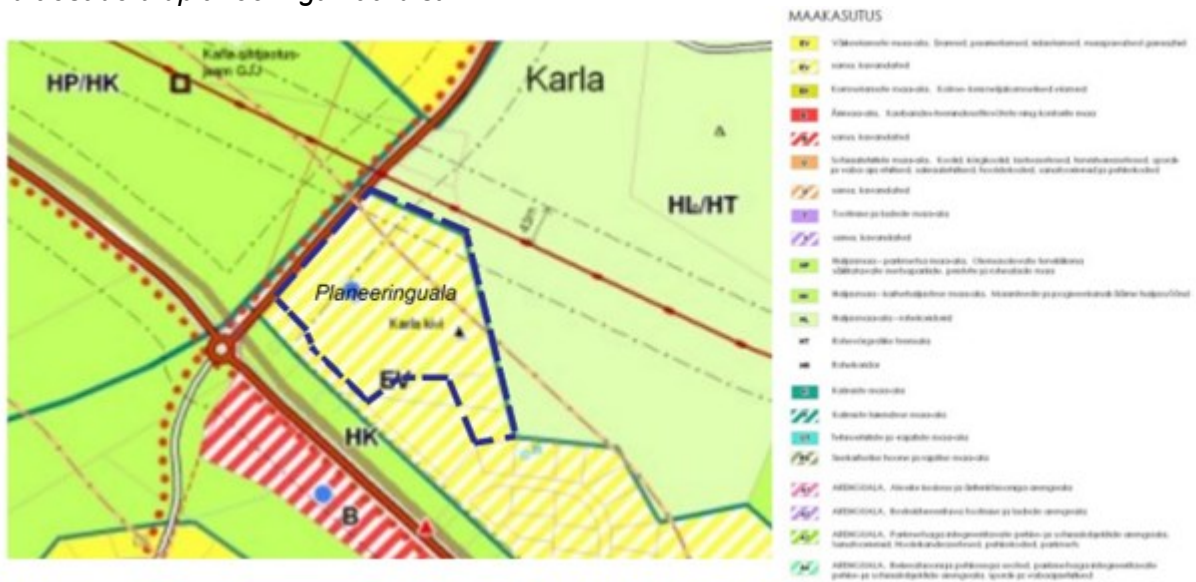


Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud ehitusjoont. Ehitusjoone asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs, sõidukite parkimine ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta, kus planeeringualast lõunasuunas asuvad olemasolevad üksikelamud. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Rae valla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

### 3. VASTAVUS RAE VALLA JÜRI ALEVIKU JA SELLEGA PIIRNEVATE AAVIKU, VASKJALA JA KARLA KÜLAOSADE ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt kavandatud väikeelamumaa ja osaliselt haljasmaa rohekoridorid.

Joonis 2. Väljavõtte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kaardist.



### 4. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Detailplaneering asub osaliselt Rae Vallavalitsuse 25.04.2017 korraldusega nr 549 kehtestatud Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alal. Kehtiva detailplaneeringuga jagati detailplaneeringuga olemasolevast kinnistust välja 4 elamumaa krunti, 1 transpordimaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Planeeringuala suuruseks oli 4,5 ha.

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

Kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus on soov jagada olemasolev elamumaa kaheks elumumaa krundiks ning maatulundusmaa jagada kolmeteistkümneks elumumaa krundiks. Lisaks moodustatakse üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid.

### 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Karla küla lõunaosas, tugimaantee 11 Tallinna Ringtee läheduses ning kõrvalmaanteed 11113 Assaku-Jüri tee ja 11112 Lagedi-Jüri tee ristumise kõrval.

## 5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Suur-Tõnikse – (Maa-ameti andmetel 22.07.2024)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4572;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 35 185 m<sup>2</sup>.

Suur-Tõnikse tee 2 – (Maa-ameti andmetel 22.07.2024)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4568;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 3039 m<sup>2</sup>.

Suur-Tõnikse tee – (Maa-ameti andmetel 22.07.2024)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4571;
- maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 949 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala on hoonestamata.

## 5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Idasuunas piirneb planeeritav ala maatulundusmaa katastriüksustega, põhjast transpordi- ja maatulundusmaa katastriüksusega ning läänest ja lõunast elamu-, transpordi ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksusega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
<b>11112 Lagedi-Jüri tee</b>	87 663 m <sup>2</sup>	65301:003:0264	Transpordimaa 100%
<b>Kiriku-Metsa</b>	2 477 m <sup>2</sup>	65301:003:0425	Maatulundusmaa 100%
<b>Kõstrimäe</b>	167 119 m <sup>2</sup>	65301:001:3747	Maatulundusmaa 100%
<b>Kurve tee 5</b>	1 216 m <sup>2</sup>	65301:003:0672	Elamumaa 100%
<b>Kurve tee L1</b>	5 973 m <sup>2</sup>	65301:003:0664	Transpordimaa 100%
<b>Suur-Tõnikse tee 5</b>	2 015 m <sup>2</sup>	65301:001:4570	Elamumaa 100%
<b>Tõnikse tee L1</b>	2 347 m <sup>2</sup>	65301:003:0663	Transpordimaa 100%
<b>Pumbakaitse</b>	3 447 m <sup>2</sup>	65301:003:0665	Üldkasutatav maa 100%
<b>Suur-Tõnikse tee 1</b>	1876 m <sup>2</sup>	65301:001:4567	Elamumaa 100%
<b>Suur-Tõnikse tee 3</b>	2002 m <sup>2</sup>	65301:001:4569	Elamumaa 100%

## 5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Kurve teelt alguse saavalt Suur-Tõnikse teelt.

Munitsipaalomandis Kurve tee ja Pärna tee kaudu jõuab riigi kõrvalmaanteeni 11113 Assaku-Jüri tee. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11112 Lagedi-Jüri km 4,630 – 4,830. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 451 autot.

## 5.5. Olemasolev tehovarustus

Planeeritav ala paikneb Karla küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## 5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas looduslik rohumaad ning väiksemas osas metsamaad. Olemasolev kõrghaljastus kasvab planeeringuala lõuna- ja edelaosas.

## 5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- 11112 Lagedi-Jüri tee kaitsevöönd 30 m;
- gaasipaigaldise kaitsevöönd: gaasitorustiku teljest mõlemale poole 10 m (kooskõlas MTM määrus nr 73 § 13);
- gaasitorustiku ohutuskujaja: ohutuskujaja on 46,7 meetrit. Ohutuskujaja on gaasitorustiku ja ehitise vahekaugus ohutuse tagamiseks ning on määratud vastavalt standardile EVS 884:2017.
- sideehitise kaitsevöönd.

## 6. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringuga on kavandatud viisteist elamumaa, neli üldkasutatava maa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Tabel 2. Krundijaotus ja hoonestusala.

Pos nr	Suurus (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	1749	üksikelamu maa	elamumaa
2	1500	üksikelamu maa	elamumaa
3	1500	üksikelamu maa	elamumaa
4	1505	üksikelamu maa	elamumaa
5	1500	üksikelamu maa	elamumaa
6	1539	üksikelamu maa	elamumaa
7	1500	üksikelamu maa	elamumaa
8	1500	üksikelamu maa	elamumaa
9	1500	üksikelamu maa	elamumaa
10	1500	üksikelamu maa	elamumaa
11	1626	üksikelamu maa	elamumaa
12	2043	kaksikelamu maa	elamumaa
13	2000	kaksikelamu maa	elamumaa
14	2000	kaksikelamu maa	elamumaa
15	2000	kaksikelamu maa	elamumaa
16	720	haljasala maa	üldkasutatav maa
17	412	haljasala maa	üldkasutatav maa
18	1500	haljasala maa	üldkasutatav maa
19	4091	haljasala maa	üldkasutatav maa
20	5744	tee ja tänava maa	transpordimaa
21	792	tee ja tänava maa	transpordimaa
22	949	tee ja tänava maa	transpordimaa

Planeeritava üksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 1500 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 2000 m<sup>2</sup>. Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt elamumaa kruntidel 10 – 15%. Krundi ehitisealune pind sõltub krundi suurusest.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusalade määramisel on arvestatud tee kaitsevööndiga. Kõik projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusallas. Kohustuslik ehitusjoon kruntidel pos nr 2 – 11 asub 10 m kaugusel krundi piirist. Kruntide pos nr 12 – 15 kohustuslik ehitusjoon asub tee kaitsevööndi piiril. Krundil pos nr 1 ehitusjoont ei ole määratud. Abihooned ei pea asuma ehitusjoonel.

Elamumaa kruntidel pos nr 10, 11, 12 asub gaasitorustiku ohutuskuja. Planeeritud hoonestusalad on nendel kruntidel määratud kuni ohutuskujani.

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

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 kogusuurusega 6723 m<sup>2</sup>, mis moodustab planeeringualast 17%.

### 6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maaalal;
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	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
2	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
3	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
4	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
5	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
6	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
7	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
8	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
9	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
10	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
11	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	225 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
12	EPk 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
13	EPk 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
14	EPk 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
15	EPk 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
16	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
17	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
18	HP 100% // Üm 100%	2 (- / 2)	100 m <sup>2</sup>	- / 5 m	-	1 / -
19	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
20	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
21	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
22	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

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

Üksik- ja kaksikelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>/hoone.

### 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 15 – 40°

väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.

Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga.

Välisviimistluse materjalid: värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kogu planeeritaval alal elamumaa sihtotstarbelistel kruntidel järgida ühtset arhitektuurset vormikeelt, et tagada ühtne visuaalne identiteet ja tugevdada kogukonna tunnetust. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Abihooned peavad arhitektuurset haakuma elamuga. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

### 6.4. 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 insulatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

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

## 6.5. Avalik ruum

Üldkasutatavale maale rajada peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

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

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

Planeeringus määratud haljasalal (krunt pos nr 19) on lisaks mänguväljakutele lubatud rajada haljasala, parkla, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvaid rajatisi. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Kavandada valgustuse rajamise vajadus.

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

Üldkasutatava maa eskiisprojekt kooskõlastada vallavalitsusega.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 19) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

## 6.6. Piirded

Tänava poole on lubatud puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kuid kinnistute vahel võib olla ka ainult võrkpiire. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Krundil pos nr 7 võib piirdeaeda rajada 2 m kaugusele olemasoleva kraavi pervest.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

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

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

Juurdepäas planeeringualale toimub asfaltkattega Suur-Tõnikse teelt ja kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee. Läbiva tee, mis ühendab Suur-Tõnikse teed ja kõrvalmaanteed, laiuseks on planeeritud 17,0 meetrit. Ülejäänud transpordimaad laiuseks on planeeritud 15,0 meetrit. Sõiduteede laiuseks on 5,0 meetrit ning jalgteed laiuseks 2,5 meetrit.

Planeeringualal näha ette liiklust rahustavad meetmed, nt künnised, šikaanid vms, et tagada ohutu liikumine kõigile. Ehitusprojektiga määrata jalakäijate ülekäigurajad / ületuskohad ning sõiduteede ristumiskohtadel. Soovituslik kiirusepiirang planeeritud teedel max 30 km/h. Planeeringuala jalgrattarajad eraldada sõiduteest teekattemärgistusega.

Planeeringuga on ette nähtud jalakäijate ületuskohad ohutussaarega Kurve tee ja 11113 Assaku-Jüri tee ristumisel ning 11112 Lagedi-Jüri tee ja planeeritud tee ristumisel. Kõrvalmaantee 11113 Assaku-Jüri tee äärde on planeeringuga ette perspektiivsed bussitaskud ja bussipeatused, mis täpsustub edasise projekteerimise käigus. Asukohad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 21 jääb eraomandisse. Krunt pos nr 22 on moodustatud olemasoleva Suur-Tõnikse tee kohale ning määratakse munitsipaalomandisse.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Lisaks on planeeringualalt ette nähtud perspektiivne juurdepääs Kiriku-Metsa kinnistule (65301:003:0425) läbi krundi pos nr 19.

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.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav paariselamu	$(2+2=4) \times 4 = 16$	16

<b>Planeeritav üksikelamu</b>	3 × 11 = 33	33
<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

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

17.06.2022 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/22/11504-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades anti ristumiskoha kavandamise asukoht riigiteelt nr 11112. Ristumiskohaks sobilik vahemik asub riigiteel nr 11112 vahemikus km 4,630 – 4,660. Lisaks tuleb teha koostööd Kiriku-Metsa kinnistu (65301:003:0425) omanikuga ning leida sobilik juurdepääsu Kiriku-Metsa kinnistule. Antud seisukohtadega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud.

Teede ehitusprojektide koostamisel arvestada tingimusega, et Kurve tee ei ole võimeline kandma raske- ja ehitustehnikat ning teede projekteerimisel ja ehitamisel raske- ja ehitustehnikat Kurve teele suunata ei ole võimalik.

### Nähtavuskolmnurgad

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

Planeeringuala liikluskorraldus ja nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

### Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, pöõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

### 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid. Transpordimaa osale (puude asukoht on märgitud joonisel AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan), mis ühendab omavahel Suur-Tõnikse teed ja kõrvalmaanteed 11112 Lagedi-Jüri teed, tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10 meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke ja kruntide juurdepääse. Tänavamaale sobib istutada näiteks harilik pihlakas, harilik jalakas või arukask. Istiku liigi valikul arvestada võra laiusega.

Kruntidele pos nr 12 – 15 on määratud kohustuslik puhverala kõrvalmaanteelt häiringute leevendamiseks. Kruntidel pos 13 – 15 on puhverala laius 15 meetrit ning krundil pos nr 12 9 – 11 meetrit. Puhverala istutamisel peab arvestama, et oleks tagatud peatumisnähtavus ja liitumisnähtavus kõrvalmaanteele (toodud välja joonisel AS-04 Põhijoonis).

Planeeritud (minimaalne) puude arv kruntidel pos nr 1, 6, 11: 6 puud.

Planeeritud (minimaalne) puude arv kruntidel pos nr 2 – 5, 7 – 10: 5 puud.

Planeeritud (minimaalne) puude arv kruntidel pos nr 12 – 15, mis tuleb istutada puhveralale: 9 puud.

Istutavate puude nõue on täidetud juhul, kui olemasolev kõrghaljastus säilitatakse mahus, et haljastuse osakaal krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu on täidetud.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks harilik mänd, harilik tamm, arukask, pärnad, harilik jalakas, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar.

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.

Üldkasutatavale maale pos nr 18 tuleb arvestada erinevate puude ja põõsastega, et keskkond oleks meeldiv. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada laste vanusega, tagada tuleb ohutus ja mürgiseid taimi mitte planeerida

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 oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

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

Rae vallale üleantavate kruntidele rajatava kõrg- ja madalhaljastuse istikute nõuded peavad vastama Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määruses nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” toodule.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Üldkasutatava maa haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”. Planeeringualal 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.). Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Säilitatavate puude ehitusaegne kaitse tagada vastavalt standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse”.

### 6.8.1. Haljastuse hinnang

Suur-Tõnikse maaüksuse haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 30.12.2022, töö nr 403/2022.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

*Suure osa vaadeldavast alast moodustab rohumaa, mis suures osas on hakanud võsastuma, moodustunud on noorte puude ja põõsaste rühmad. Võsastunud ja puid täis kasvanud on ka alaga piirnevad kraaviperved. Ala läänepoolsemas osas kasvab puistu, kus enamik puid on noored, vähemal määral esineb keskmises ja üksikuid vanemas eas puid.*

*Liigiliselt on enim levinud hall lepp, palju leidub ka sookaske, harilikku haaba, raagremmelgat, toomingat. Enamik haljastust on hinnatud IV väärtusklassi, III väärtusklassi on hinnatud Lagedi-Jüri tee äärde istutatud kuusehekk.*

Haljastuslikus hinnangus kajastatud soovitusel planeeringualale:

- kui võimalik, võiks säilitada III väärtusklassi harilike kuuskede heki, mis funktsionaalsuselt sobib sinna tee äärde kasvama. Vajadusel on võimalik noored kuused ka ümber istutada. IV väärtusklassi puud võib säilitada biomassinna või osaliselt likvideerida. Ilmselt on mõistlikum osa puittaimi likvideerida või puistut ja noorte puude-põõsaste rühmasid harvendada, kuna noored puud kasvavad liiga tihedalt koos ja puude ja põõsaste rühmad ning puistu on võsastunud, mis muudab ala kasutamise raskeks, kas ei ole praegusel kujul haljastus väga esteetiline. Säilitamisel võiks võimalusel eelistada harilikke saari ülejäänud kiirekasvuliste ja lühiealiste liikide ees. Samuti võiks eelistada sookaske ja halli leppa hariliku haava ees;
- ei ole mõistlik puude rühmas või puistus kasvanud puid jätta kasvama üksikuna, pigem tuleks suuremaid puid säilitada suuremate rühmadena, noored, väiksemad puud puid on võimalik säilitada ka väiksemate puude rühmadena. Seega on ka üldiselt mõistlik eelistada nooremate puude säilitamist vanemate puude ees;

- puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm. Ka ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille võra all on tarvis teha kaevetöid, kuna eeldatavalt saavad puude juured sel juhul liialt ulatuslikult kahjustada;
- nii puude kui ka põõsaste ja võsaraiel on oluline arvestada lindude pesitsusperioodiga. Seetõttu oleks eetilise vältida ka põõsaste rühmade ja võsa likvideerimist aktiivseimal pesitsusajal aprilli keskpaigast suve keskpaigani;
- 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.

### 6.8.2. Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekt peab sisaldama:

- ehitusjärgset heakorrastamist;
- haljastuse taastamist;
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruse nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri” § 7 lg 1 p 5 kohaselt peab enne ehitamise alustamist kooskõlastama vallavalitsusega meetmed, kuidas tagatakse ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus. Kajastada vastavad meetmed eelprojekti seletuskirjas. Meetmeid valides pöörata tähelepanu, et § 7 lg 1 p 6 kohaselt peab objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest.

### 6.9. 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 EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

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 Suur-Tõnikse teelt.

### 6.10. Servituutide seadmise vajadus ja planeeritud kitsendused

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.

#### Servituutide seadmise vajadus:

##### Pos 1 – 4, 7 – 15

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

##### Pos 5 – 6

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- reovee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survevõrgu trassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

##### Pos 18

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 19

- Olemasolevale gaasitorustikule selle kaitsevööndi ulatuses, s.o 10 m mõlemale poole toru selle servast valdaja kasuks.

#### Pos 20

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 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;
- sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 21

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 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;
- sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 22

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

#### **Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

##### Katastriüksus 11112 Lagedi-Jüri tee (katastritunnus 65301:003:0264):

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

##### Katastriüksus 11113 Assaku-Jüri tee (katastritunnus 65301:003:0188):

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

##### Katastriüksus Kurve tee L1 (katastritunnus 65301:001:0664):

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

#### **Planeeritud kitsendused:**

##### Pos 4, 20

- planeeritud reoveepumpla kuja  $r=10$  m.

#### **6.11. Tehnovõrkude lahendus**

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Olemasolevate trassidega liitumisel tuleb eelistada trasside paigaldamisel Suur-Tõnikse teel kinnist meetodit. Kaevetööde korral tuleb taastada olemasolev olukord.



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

### 6.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 21.06.2022. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 085. Tehnilised tingimused on pikendatud: tehnilised tingimused kehtivad kuni tehniliste tingimuste väljastamise aluseks olnud asjaolude muutumiseni, maksimaalselt üks aasta alates 03.05.2024.

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

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Suur-Tõnikse tee (katastritunnusega 65301:001:4571, planeeringuala kõrval) ja 11113 Assaku-Jüri tee (katastritunnusega 65301:003:0188, planeeringualast 95 meetrit).

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 228,0 m<sup>3</sup>/kuus (7,6 m<sup>3</sup>/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 228,0 m<sup>3</sup>/kuus (7,6 m<sup>3</sup>/d).

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse planeeritud reovee pumplasse isevoolse kanalisatsioonitrassiga. Pumplast suunatakse planeeringuala reoveed reovee kanalisatsiooni survetrassiga krundil pos nr 22 olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Planeeritud reoveepumplale on ette nähtud kuja raadiusega 10,0 meetrit.

Planeeritud reovee pumpa tarbeks on kavandatud teenindusala ning elektriga liitumise jaoks liitumiskilp.

Krundi pos nr 6 ühinemispunkt reovee kanalisatsioonitorustikuga on krundil pos nr 22 olemasolev kaev.

Krundil pos nr 5 on olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustiku liitumispunktid.

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.

Tabel 5. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes.

Krundi pos nr	Vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Vee kogus max (m <sup>3</sup> /d)	Olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d)
1	12	0,4	12	0,4
2	12	0,4	12	0,4
3	12	0,4	12	0,4
4	12	0,4	12	0,4
5	12	0,4	12	0,4
6	12	0,4	12	0,4
7	12	0,4	12	0,4
8	12	0,4	12	0,4
9	12	0,4	12	0,4
10	12	0,4	12	0,4
11	12	0,4	12	0,4
12	24	0,8	24	0,8
13	24	0,8	24	0,8
14	24	0,8	24	0,8
15	24	0,8	24	0,8
<b>Kokku</b>	<b>228</b>	<b>7,6</b>	<b>228</b>	<b>7,6</b>

### 6.11.2. Vertikaalplaneerimine

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 rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

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

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

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  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.

Planeeringualal säilitatakse kaks kraavi, millest üks suundub läände ja teine itta. Itta suunduva kraavi otsast likvideeritakse ca 55 m osa. Läände suunduv kraavivesi läbib kõrvalmaantee 11113 Assaku-Jüri tee all olevat truupi. Truubile lisakoormust ette ei ole nähtud, sest planeeringuala sademeveed immutatakse pinnasesse. Säilitatavad kraavid planeeringualal tuleb korrastada.

### 6.11.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 02.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 470395.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on neljateistkümne krundi kohta  $3 \times 315$  A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevast 5547:(Rae) alajaamast (alajaam asub Kurve tee 1a kinnistul).

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

Kruntidel pos nr 5 ja 6 asub olemasolev liitumiskilp.

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 teede äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit. Tänavavalgustus varustada Zhaga pesadega.

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

#### Täiendavad tingimused:

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

### 6.11.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 23.04.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38819052.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev JRI-333, mis asub Kurve tee L1 katastriüksusel (katastritunnusega 65301:003:0664). Telia Eesti kaablivõrgu ühenduse saamiseks planeeringualale projekteerida ja ehitada sidekanalisatsioon 100mm UPOTEL PVC toru põhitross. Kogu rajatav sidetaristu peab olema elektriliselt

tuvastatav. 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 ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs. Sidekanalisatsiooni soovituslik sügavuspinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette torusid seinapaksusega 4,8 mm. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaevusid. Planeeritavast põhitrassis näha ette vajalikumahuline optiline kaabel koos kaabli varude ning jätkudega. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust JRI-333. Kliendikaabel soovitatavalt min.4 kiuline. Telia sidekanalisse rajatav kaabel jääb Telia omandisse. Hoones/hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Krundil pos nr 6 asub olemasolev kolmandate isikute sideehitise liitumispunkt.

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

#### **6.11.5. Soojavarustus**

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on võimalik kasutada lokaalseid küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

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 soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötusega. Päikesepaneele on lubatud paigaldada hoone katusele ja seinale.

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 ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

#### **6.11.6. Gaasivõrk**

Planeeringualal paikneb Elering AS omanduses olev D-kategooria maagaasi ülekandetorustik Vireši-Tallinn, mille projekteeritud tööõhk on 54 bar ja nominaalne läbimõõt DN 700 mm.

Gaasitorustik läbib krundi pos nr 19. Pos nr 19 on kavandatud kasutada rohealana. Kavandatud on ka perspektiivne juurdepääs naaberkinnistule Kiriku-Metsa. Antud planeeringu elluviimisel seda ei rajata. Selle rajamisel tuleb aga lähtuda seadusega kehtestatud korrast ning gaasitorustiku omaniku poolt väljastatud tingimustest.

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 10 m mõõdetuna Gaasitorustiku teljest mõlemale poole (kooskõlas MTM määrus nr 73 § 13). Olemasoleva gaasitorustiku ohutuskujaja on 46,7 meetrit. Ohutuskujaja on Gaasitorustiku ja ehitise vahekaugus ohutuse tagamiseks ning on määratud vastavalt standardile EVS 884:2017.

Gaasitorustiku kaitsevöönd asub krundil pos nr 19 ja 20. Ohutuskujaja ulatub kruntidele pos nr 10, 11, 12, 19 ja 20.

Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Puid ja põõsaid Gaasitorustiku kaitsevööndisse mitte kavandada. Olemasolev D-kategooria gaasitorustik kuulub Elering AS-ile ja kaitsevööndis ja/või ohutuskujajas tegevuste kooskõlastamiseks tuleb pöörduda Elering AS-i poole.

Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee).

Gaasitorustikule on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadus seletuskirja punktis 6.10., lk 13.

#### Täiendavad märkused:

- Gaasitorustiku kaitsevöönd on 10,0 m gaasitorustiku seinast. Olemasolev D-kategooria gaasitorustik läbimõõduga 700 mm.
- gaasitorustik kuulub Elering AS-ile ja kaitsevööndis ja/või ohutuskujajas tegevuste kooskõlastamiseks tuleb pöörduda Elering AS-i poole.
- Kui muutub haljasala kõvakattega pinnaseks siis on vajalik ette näha gaasitorustikule terasest kaitsehülss.
- Elering AS gaasipaigaldise kaitsevööndisse ei tohi projekteerida puid, põõsaid, lilli jne.

### **6.12. Jäätmete prognoos ja käitlemine**

Jäätmete käitlemisel juhendatakse 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 mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale kaksikelamu krundile on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. 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 jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

### **6.13. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks**

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

#### 6.14. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	3,92 ha		
Kavandatud kruntide arv	22		
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	24 962 m <sup>2</sup>	64%	
üldkasutatav maa	7 488 m <sup>2</sup>	19%	
transpordimaa	6 723 m <sup>2</sup>	17%	
Elamisühikute arv	19		

### 7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

#### 7.1. 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 oma iseloomult (üksik- ja kaksikelamute 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;
- tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“;
- planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ 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 21.06.2023) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (21.06.2023) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

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;
- radoon;
- võimaliku keskkonnamõtju hindamine.

#### 7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjäätide õigeaegne ja pidev koristamine;

- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

### 7.3. Müra ja vibratsioon

Rae valla välisõhus leviv müra on kaardistatud 2018. aastal. Mürakaart kajastab 2016/2017. aasta olukorda, samuti on koostatud prognooskaart. Mürakaart kajastab riigimaanteedest, raudteest, Tallinna lennujaama lennuliiklusest ja olulisematest mürakaardi koostamisel kaardistatud tootmisettevõtetest tulenevat müra. Detailplaneeringuga hõlmatav ala asub piirkonnas, kus on valdavalt üksikelamud. Rae valla välisõhu mürakaardi kohaselt on liikluse müra prognoos päevasel ajal tee vahetus läheduses kuni 55 dB ja öisel ajal kuni 45 dB. Planeeritava alal ega selle ümbruses ei ole vibratsiooni põhjustavaid objekte.

#### 7.3.1. Mürauuring

Planeeringualale on koostatud mürauuring „Suur-Tõnikse maaüksuse detailplaneeringu mürahinnang”. Uuringu koostas LEMMA OÜ, 21.12.2022. a.

Olemasoleva liikluse müra modelleerimise tulemusest selgus, et Lagedi-Jüri kõrvalmaantee (tee nr 11112) teepoolsele hoone fassaadil võib päevaajal teeliikluse ulatuda kuni 47,4 dB ja öösel kuni 37,5 dB. Assaku-Jüri kõrvalmaanteed (tee nr 11113) teepoolsele kavandatava hoone fassaadil võib päevaajal teeliikluse mürataseme ulatuda kuni 47,9 dB ja öösel kuni 38,2 dB. Hoone sisehoovipoolsel küljel, mis ei piirne teega, jäävad müratasemed väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – mürataseme päeval kuni 40,9 dB ja kuni 31,1 dB. Rajatavate mänguväljakute juures ulatub mürataseme päeval kuni 33,4 dB ja kuni 23,5 dB.

**Seega hoone teepoolsele küljel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liikluse müra sihtväärtused.** Samuti on mänguväljakutele valitud müra seisukohast sobilikud asukohad – seal on tagatud II kategooria aladele (elamumaa-alad) kehtestatud liikluse müra sihtväärtused.

#### 7.3.2. Mürakaitse leevendamise meetmed

Kuna käesolevas mürahinnangus modelleerimise tulemusel selgus, et liikluse müra tasemed jäävad madalamaks kui seadusega kehtestatud piirväärtused, siis otseselt leevendavate meetmete rakendamine ei ole nõutav.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

Soovitavad meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid;
- hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon  $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringu elluviimise ajal võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid;

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

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



- impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval 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;
- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest;
- ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

#### 7.4. Põhja- ja pinnavesi

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 Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhenduda Veeseadus (VeeS) § 129 lg 1 ja 3 toodust.

#### 7.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 150 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 täitekrausa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisarunde, koostatud PML Balti OÜ poolt 02.01.2023, kohaselt on kõigis uuringupunktides Suur-Tõnikse kinnistul on Rn sisalduse tase kõrge. Planeeringualal on pinnase radoonisisaldus 34 – 53 kBq/m<sup>3</sup>.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 põhimõtteid.

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

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

Tingimused planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja selle kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks.

#### 7.6. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala 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 1 „Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang” toodu

osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

## 8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- 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 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 kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse (JäätS) § 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 seadus (AÕKS) § 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.

## 9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomine kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud avalik üldkasutatav puhkeala mänguväljakuga. Ühtlasi on sellele alale kavandatud jalgratta- ja jalgteed ühendada selle võrgustikuga, mis võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata.

Täna on naaberalade elamualadele (Suur-Tõnikse tee ja Kurve tee ääres) ainus juurdepääs Pärna tee kaudu riigiteelt 11113 Assaku-Jüri tee. Planeeringuga kavandatud Suur-Tõnikse tee pikendus (krunt pos nr 21) on ühendatud riigiteega 11112 Lagedi-Jüri tee, mis võimaldab tagada piirkonda teise juurdepääsu elamualadele ning luua piirkondlikult terviklik liikluslahendus.

Ühistransport piirkonnas on omavalituse poolt korraldatud ja lähim bussipeatus on Andrekse tee ristmikul.

Uute elanike lisandumine piirkonda tõstab koormust sotsiaalsele infrastruktuurile. Selle leevendamiseks rakendatakse meetmeid, so omavalitsuse poolt kaasfinantseerimise näol.

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 suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol suurendades kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Suureneb esmalt omavalitsuse kulu ka sotsiaalsesse infrastruktuuri. Selle leevendamiseks sõlmitakse planeeringu huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel jõukohased kokkulepped. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja planeeritav puhkeala tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on suurepärased võimalused Rae ning Kiili vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab suhteliselt mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada kõike pakutavaid teenuseid. Sellest tulenevalt on peamised liikumised Tallinna suunas ringtee kaudu Tartu, Peterburi ning Pärnu maantee suunas eelnimetatud rajatud asutustesse ja ettevõtetesse.

Planeeritav tegevus ei oma olulist negatiivset mõju majanduslikule keskkonnale.

### **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.

Planeeringuga kavandatud puhkeala, rajatavad jalgratta- ja jalgteed avardavad liikumisvõimalusi lisaks planeeringuala elanikele veel ka jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks ka tänastele elanikele. 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. 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 avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

## **10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA**

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

### 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.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus, tuletõrje veevõtukohta asukohad ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil.

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

- omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaabli põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule, seoses Suur-Tõnikse tee 2 detailplaneeringu ala ja Suur-Tõnikse teega;
- omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud transpordimaa kinnistud (krunt pos nr 20, 21) ja üldkasutatava maa kinnistud (krundid pos nr 16 – 19) ning andma kinnistud vallale tasuta üle (v.a krunt pos nr 21, tupiktänav mis jääb eraomandisse) 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest. Koostöös Suur-Tõnikse tee omanikuga andma Suur-Tõnikse tee kinnistu (krunt pos nr 22) tasuta vallale üle koos transpordimaa kinnistuga pos nr 20;
- kohustub omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviseradade ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle vallale tasuta üle 3 kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ning haljasala rajamisest.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 12.04.2022 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusloa.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rae vald ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne DP vastuvõtmist notariaalse lepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega (Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneering) sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering (Rae Vallavalitsuse 25.04.2017 korraldusega nr 549 kehtestatud Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneering) kehtetuks. Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa on välja toodud joonisel AS-06.

#### Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- 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.