



PLANEERINGU KOOSTAJA: FE Arhitektid OÜ

Reg.kood 11199358

MTR EEP000564

Sügise tn 13, Aruküla alevik, Raasiku vald, 75201, Harju maakond

Postiaadress: P.Süda tn.1 10118 Tallinn

Esindaja: Katrin Baumann

HUVITATUD ISIK: OIRO EHITUS OÜ

Reg. kood 11341738

Postiaadress: A. H. Tammsaare tee 81-96, Tallinn 13416

Esindaja: Kaido Jaansalu

Tel: 52 86 078

e-post: kaido.jaansalu@harjuehitus.eu

PATIKA KÜLA RÄTSEPA JA VANA-UUSTALU KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIIS

RAE VALD, HARJU MAAKOND

TÖÖ NR.05/20

I PLANEERINGU SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust jagada välja elumumaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, seada planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,38 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud planeeritav elumumaa.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Planeeritud ala paikneb Patika küla lääneosas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ca 400 m kaugusel, suhteliselt küla keskmes. Planeeritaval alal paiknevad Rätsepa kinnistu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ja Vana-Uustalu kinnistu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaa ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud), kinnistuid läbib kraav. Kraav saab alguse Loigu kinnistul paiknevast tiigist (olemasolev tule tõrje veevõtukoht) ja suubub Pirita jõkke, mis paikneb planeeringualast ca 150 m kaugusel.

Kontaktvööndi alal paiknevad peamiselt elumumaa, tootmismaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Piirkonnas on tänavatevõrk välja rajatud, olemas on sõiduteede ääres nii kõnniteed kui ka tänavavalgustus. Lähim kauplus asub Patikal, planeeringualast ca 1 km kaugusel. Sotsiaalfunktsiooniga alad jäävad kaugemale, Vaida Põhikool asub ca 5 km kaugusel ning Jüri Gümnaasium ca 7 km kaugusel.

Lähim bussipeatus „Patika“ paikneb planeeringualast ca 450m kaugusel 1118 Patika ühendustee ääres.

Lähimad tehnovõrgud kulgevad nii Golfi teel, Kuremäe teel kui ka Jõekäru teel. Planeeringuala läbib loodeküljest elektri keskpingeõhuliin.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 3 detailplaneeringut:

- Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistu detailplaneering (DP0116).

Kehtestatud 08.07.2003 otsusega nr 112. Detailplaneeringu eesmärk on rajada maa-alale 69 elumumaa kinnistut, 3 tootmismaa kinnistut ja ülejäänud transpordimaa ja üldmaa kinnistud. Detailplaneering on realiseeritud.

- Silla kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0818).

Kehtestatud 01.09.2015 korraldusega nr 1237. Detailplaneeringu eesmärk on rajada maa-alale üks elumumaa- ja veekogude maa krunt ning kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused. Detailplaneering on realiseeritud.

- Rätsepa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0806). Kehtestatud 02.12.2014 korraldusega nr 1632.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kaheks elumumaa kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused. Detailplaneering on realiseeritud.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on menetluses 1 detailplaneering:

- Vana-Uustalu kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0259. Peale algatamist 2006 aastal ei ole edasi menetletud.

Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine enamuse osalt elamumaaks, mis soodustab üldplaneeringuga kavandatu elluviimist. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud sobivad oma parameetrite alusel antud piirkonda ja jääb oma näitajate poolest väljakujunenud krundi struktuurilt keskmiste hulka. Detailplaneeringuga luuakse eeldused kvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks.

VT. DETAILPLANEERINGU ESKIIS JOONIS DP-2 – Kontaktvööndi analüüs

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringu ala on 3,38 ha suurune. Planeeritud ala paikneb Patika küla lääneosas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ca 400 m kaugusel, suhteliselt küla keskmises.

Planeeritud ala ümbritseb kirdest 100% elamumaa katastriüksused ja Jõekääru tee (100% transpordimaa), kagust piirneb planeeringuala Kuremäe teega (100% transpordimaa), teisele poole Kuremäe teed jääb 100% maatulundusmaa katastriüksus. Planeeringualast lõunasse jääb Golfi tee (100% transpordimaa), teisele poole Golfi teed jäävad enamuses 100% elamumaa katastriüksused ning mõned maatulundusmaa katastriüksused. Planeeringualast läände jäävad 100% maatulundusmaa katastriüksused, alast veidi eemale 1118 Patika ühendustee, mille ääres paikneb bussipeatus. Loodesse jäävad 100% tootmismaa kinnistud, kus paiknevad tootmishooned.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritud alal paikneb kaks kinnistut:

- Rätsepa kinnistu, katastriüksus nr 65303:001:0042, pindalaga 3.43 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa;
- Vana-Uustalu kinnistu, katastriüksuse nr 65303:001:0133, pindalaga 4.95 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaa ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud) ning ala läbib kraav. Ehitisi maa-alal ei paikne.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Naaberkruntide andmed:

Krundi aadress	Katastriüksuse number	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Jõekääru tee	65303:001:0212	3750 m ²	Transpordimaa 100%
Jõekääru tee 5	65303:001:0137	2000 m ²	Elamumaa 100%
Jõekääru tee 7	65303:001:0138	2000 m ²	Elamumaa 100%
Jõekääru tee 9	65303:001:0139	2000 m ²	Elamumaa 100%
Kuremäe tee	65303:001:0213	7661 m ²	Transpordimaa 100%

Golfi tee L2	65303:001:0372	10128 m ²	Transpordimaa 100%
Laasi	65303:001:0075	3.91 ha	Maatulundusmaa 100%
Kautjala tee 10	65303:001:0265	14073 m ²	Tootmismaa 100%

Kautjala tee 10 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele laohoone (ehitusregistri kood: 120648328), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 1 215,9 m².

Jõekääru tee 5 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele üksikelamu (ehitusregistri kood:120704557), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 211,4 m².

Jõekääru tee 7 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele üksikelamu (ehitusregistri kood:120684239), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 248,1 m².

Jõekääru tee 9 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele üksikelamu (ehitusregistri kood:120786063), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 198,5 m².

Rohkem kasutusel olevaid hooneid planeeringuala naaberkinnistutel ei paikne.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritud ala asub Jõekääru tee, Kuremäe tee ja Golfi tee ääres. Planeeringuala ümbritsevate tänavate ääres on olemas nii kõnnitee kui ka tänavavalgustus. Olemasolev juurdepääs Rätsepa kinnistule Golfi teelt ja Vana-Uustalu kinnistule Jõekääru teelt.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Lähimad tehnovõrgud kulgevad planeeringuala ümbritsevatel tänava maa-aladel.

- Jõekääru teel paiknevad: sidekanalisatsioon, tänavavalgustus, kanalisatsioonitorustik, veetorustik, elektri madalpingekaabel ja kõrgepingekaabel.
- Kuremäe teel paiknevad: sidekanalisatsioon, tänavavalgustus, survekanalisatsioon, veetorustik.
- Golfi teel paiknevad: side valguskaabel, tänavavalgustus, drenaažitorustik.

Rätsepa kinnistut läbib kirdeservast elektri keskpinge õhuliin ja elektri kõrgepingekaabel ning kraav, maa-ala läbib kinnistu keskelt samuti kraav. Vana-Uustalu kinnistut läbib kirdeservas elektri kõrgepingekaabel ja kraav ning maa-ala läbib kinnistu keskelt samuti kraav.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaa ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud), kinnistuid läbib kraav. Kraav saab alguse Loigu kinnistul paiknevast tiigist (olemasolev tuletõrje veevõtukoht) ja suubub Pirita jõkke, mis paikneb planeeringualast ca 150 m kaugusel.

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, väikese kaldega põhjast lõunasse vahemikus 40,5...44 m abs.h.

Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on tegemist normaalse radoonisisaldusega pinnasega (10 – 30 kBq/m³) ning on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.

Maa-ameti kaardirakenduse geoloogia kaardikihi andmetel asub planeeringuala Kahula kihistu ül. osal (endine Keila kihistu).

Maa-ameti mullakaardi rakendusest lähtuvalt on planeeringualal valdavalt gleistunud leostunud ja leetjad mullad(Kog), gleistunud rähk- ja klibumullad(Kg), leostunud ja leetjad gleimullad (Go) ja rähk ja klibumullad (K).

Maa-ameti mürakaardi rakendusest lähtuvalt (ca 400 m planeeringualast paikneb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee), ulatuvad enamuse planeeringualale 45-49 dB (maanteeliiklus aasta keskmine) ja osaliselt 40-45 dB (maanteeliiklus aasta keskmine). Maantee öisest liiklusest tulenev müra planeeringualani ei ulatu.

Planeeringualale ei ulatu vastavalt Harju maakonnaplaneering 2030+ järgi rohekoridori ega tuumala, samuti ei ulatu alale Rae valla üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku ala. Seega planeeritav tegevus ei oma otsest mõju rohevõrgustiku toimimisele.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Rätsepa kinnistu jääb osaliselt sideehitise kaitsevööndisse, elektriõhuliini 1-20 kV (Kesksingeliin) kaitsevööndisse ja elektri maakaabli kaitsevööndisse.
- Vana-Uustalu kinnistu jääb osaliselt sideehitise kaitsevööndisse ja elektri maakaabli kaitsevööndisse.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaks 100% maatulundusmaa kinnistut jagada 26 elamumaa (20 üksikelamut ja 6 paariselamut) sihtotstarbega krundiks, 2 transpordimaa (piirkonda teenindav tänama maa-ala) sihtotstarbega krundiks, 1 üldkasutatava maa (park, mänguväljakud) krundiks, seada planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Elamumaa krundid, suurusega 2 004 m² kuni 3 253 m², on paigutatud selliselt, et oleks juurdepääs nii olemasolevalt kui ka planeeritavalt tänavamaa alalt. Planeeringuala keskmesse, kõrghaljastusega kaetud alale, on kavandatud üldkasutatav maa, 15% planeeritavast maa-alast, mis jääb piirkonna rekreatsiooni alaks, kuhu rajatakse mänguväljak ja palliplatsid. Planeeritavale haljasalale nähakse ette valgustus.

Planeeritud elamumaa kruntidele võib kavandada kuni 2-korruselise eluhoone koos kolme abihoonega.

Elamuala teenindamiseks on planeeritud 100% transpordimaa krundid, suurusega 9 906 m² ja 1 838 m². Transpordimaa krundid jäävad avalikuks kasutuseks.

Elamualade keskele, kõrghaljastusega kaetud alale, rajatakse üldkasutatav maa suurusega 12 570 m², mis jääb avalikuks kasutuseks.

4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on määratud kruntidele hoonestusala - krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringu joonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutuskujadest, aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Hoone kujundamisel arvestada välja kujunenud piirkondliku hoonestuslaadiga.

❖ Pos nr 1:

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt on kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Jõekääru teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 475 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 360 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,30 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitusprotsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ Pos nr 2:

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Jõekääru teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 424 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)

- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 360 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,90 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 3:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Kuremäe teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 117 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,80 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 4:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Kuremäe teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 102 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,60 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 5:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus jääb veidi krundi põhjaserva.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 912 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 400 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,80 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 14%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 6:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt on kaetud kõrghaljastusega. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 139 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 320 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,10 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 7:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 129 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,40 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 8:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 059 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,60 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 9:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krunti läbib osaliselt elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 9a ajutise krundi suurus 987 m²) ja Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 9b ajutise krundi suurus 2 266 m²).

Planeeritav krundi suurus 3 253 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 480 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (52,40 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 10:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krundi läbib osaliselt elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd ja osaliselt elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 191 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 320 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (52,50 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 11:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krundi läbib osaliselt elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 276 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 340 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,50 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 12:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krundi läbib osaliselt elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 250 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 330 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,90 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 13:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.
 Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.
 Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 018 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,90 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,25

❖ **Pos nr 14:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.
 Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.
 Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 200 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 330 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,90 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 15:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus jääb veidi krundi lõunaserva.
 Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.
 Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 15a ajutise krundi suurus 2 534 m²) ja
 Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 15b ajutise krundi suurus 212 m²).
 Planeeritav krundi suurus 2 746 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 410 m²

- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,20 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 16:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 16a ajutise krundi suurus 794 m²) ja Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 16b ajutise krundi suurus 1 659 m²). Planeeritav krundi suurus 2 453 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 360 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,10 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 17:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 129 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 18:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 132 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 19:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega.
 Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.
 Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 073 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,25

❖ **Pos nr 20:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega.
 Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Kuremäe teelt.
 Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 3 034 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 420 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,20 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 14%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 21:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Enamus alast kaetud kõrghaljastusega.
 Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Golfi teelt.
 Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 018 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,70 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,25

❖ **Pos nr 22:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.
 Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Golfi teelt.
 Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 012 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,60 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,25

❖ **Pos nr 23:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Golfi teelt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 004 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,90 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,25

❖ **Pos nr 24:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 20 17 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,00 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,25

❖ **Pos nr 25:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 254 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 330 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus

- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,24

❖ **Pos nr 26:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega. Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt. Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 032 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
- Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 15%
- Krundi hoonestustihedus: 0,25

• **Pos nr 27:**

Planeeritud üldkasutatava maa krundil hoonestus puudub. Alal läbib kraav ja on kaetud kõrghaljastusega. Krundile on kavandatud jalakäijatele juurdepääsud planeeritavatelt pos 28 transpordimaalt ning olemasolevalt Kuremäe teelt. Krundile on planeeritud kõnniteed, mänguväljak, palliplatsid ja kiigeplats. Säilitatakse võimalikult palju kõrghaljastust. Haljasalale nähakse ette valgustus. Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 27a ajutise krundi suurus 5 143 m²) ja Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 27b ajutise krundi suurus 7 427 m²). Planeeritav krundi suurus 12 570 m², 15% detailplaneeringu alast. Krunt jääb avalikuks kasutuseks.

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üm 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -
- Krundi täisehitus protsent: -
- Krundi hoonestustihedus: -

• **Pos nr 28:**

Planeeritud transpordimaa krundil hoonestus puudub. Alal läbib kraav ja on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Krundile kavandatakse kuni 4,5 m laiune sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee planeeritud elamumaa kruntide teenindamiseks. Pos 28 krundile on planeeritud ka 2,5 m laiune kõnnitee, mis ühendab olemasoleva Jõekääru tee planeeritud mänguväljakute alaga pos 27 krundil. Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 28a ajutise krundi suurus 5 625 m²) ja Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 28b ajutise krundi suurus 4 281 m²). Planeeritav krundi suurus 9 906 m². Krunt jääb avalikuks kasutuseks.

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%

- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -
- Krundi täisehitus protsent: -
- Krundi hoonestustihedus: -

- **Pos nr 29:**

Planeeritud transpordimaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt on kaetud kõrghaljastusega, krundi läbib väikeses osas elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd.

Krundile kavandatakse kuni 4,5 m laiune sõidutee planeeritud elamumaa kruntide teenindamiseks.

Pos 29 krunt ühendab omavahel pos 28 krundile planeeritud sõidutee olemasoleva Jõekääru teega.

Krundile on võimalik rajada alajaam ja piirkonnale avalikult kasutatav pakendimahutite plats.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 1 838 m².

Krunt jääb avalikuks kasutuseks.

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 (võimalik alajaama asukoht)
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 15 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 3 m (45,90 abs.h)
- Hoone korruselisus: 1 korrus
- Krundi täisehitus protsent: 1%

4.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks puit, krohv, klaas, kivi, tellis.

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

Katusekalle: 20 – 45° . Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

4.4 PIIRDED

Piirded puidust lattaiaid, kruntide vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkiinnistute lahendusest.

4.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Tänavate maa-alad, liiklus:

Planeeritud ala paikneb Patika küla lääneosas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ca 400 m kaugusel, suhteliselt küla keskmes. Planeeringuala asub Jõekääru tee, Kuremäe tee ja Golfi tee vahelisel maa-alal. Olemasolevate sõiduteede ääres paikneb nii kõnnitee kui ka tänavavalgustus.

Planeeritud alale kavandatakse kaks 100% transpordimaa krundi planeeritud elamumaa kruntide teenindamiseks:

- Pos 28 100% transpordimaa krunt planeeritakse 16 m laiune, kuhu rajatakse 4,5 m laiune sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee. Krunt jääb avalikku kasutusse.

- Pos 29 100% transpordimaa krunt planeeritakse 11 m laiune, kuhu rajatakse 4,5 m laiune sõidutee. Krunt jääb avalikku kasutusse. Krunt ühendab olemasoleva Jõekääru tee planeeringusisese pos 28 transpordimaa krundiga.

Planeeringuala keskmesse on kavandatud 100% üldkasutatav maa mänguväljakute otstarbeks. Krundile on kavandatud jalakäijatele juurdepääsud planeeritavalt pos 28 transpordimaalt ning olemasolevalt Kuremäe teelt. Kuna suurem mänguväljakute ala piirkonnas puudub, siis on kavandatud jalakäijatele ohutum ja otsem juurdepääs (2,5 m laiune kõnnitee) ka läbi pos 28 krundi olemasolevalt Jõekääru teelt.

Parkimiskorraldus:

Elamumaa kruntide parkimiskohtade arv on vastavalt Rae valla üldplaneeringus toodule 2 parkimiskohta iga eluaseme kohta. Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi on kavandatud parkimiskohtade mõõtmed. Parkimiskohtade vajadus ja paigutus, kas õuealal või hoone mahus, täpsustub ehitusprojekti. Põhijoonisel antud parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasisel projekteerimisel.

4.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritava alal on kaetud osaliselt looduliku rohumaa ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud), kinnistuid läbib kraav. Kraav saab alguse Loigu kinnistul paiknevast tiigist (olemasolev tuletõrje veevõtukoht) ja suubub Pirita jõkke, mis paikneb planeeringualast ca 150 m kaugusel.

Kõrghaljastatud alale on planeeritud üldkasutatav maa, kuhu rajatakse mänguväljakud. Osaliselt jääb ka kõrghaljastatud ala planeeritud elamumaa alale, kus tuleb säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust.

Planeeritavat kõrghaljastust on kavandatud elamumaa aladel tänavamaa poolse piiri äärde, üldkasutatava maa ja elamumaa hoonestusalade vahele, naaberkinnistul paikneva tootmismaa ja planeeritud elamumaa hoonestusalade vahele ning osaliselt ka planeeritud kruntide hoonestusalade ja olemasolevate elamumaa alade vahelisele alale. Samuti on kavandatud kõrghaljastust väiksema liiklustihedusega pos 29 krundile sõidutee äärde ja ümber avalikult kasutatava pakendimahutite platil.

Planeeritud kõrghaljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Jäätmekonteinerite põhimõtteline asukoht on näidatud põhijoonisel (VT: joonis DP-3), jäätmekonteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Planeeritaval alal kavandatakse vee- ja kanalisatsiooni lahendused ühisvõrkude baasil. Planeeritavale haljasalale nähakse ette valgustus. Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu staadiumis.