

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus (Rae Vallavolikogu 11.05.2010 otsus nr 23)
- Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462)
- Oleg Bukin'i taotlus Männimetsa tee 21 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Järveküla Männimetsa tee kinnistu 21 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohade kinnitamine (Rae Vallavalitsuse 16.12.2014 korraldus nr 1737)

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 4.12.2012 määrus nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- DP0497 – LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508)

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.

Männimetsa tee 21 maaüksus asub Rae vallas Järvekülas. Planeeringuala suuruseks on ca 0,2 ha. Kinnistut piirab põhja- ja idaküljest maatulundusmaa, läänest elamumaa ning lõunast transpordimaa krunt (Männimetsa tee). Lähim maantee, nr 15 Tallinn - Rapla - Türi, asub ca 700 m kaugusel edelasuunas.

Detailplaneeringuala asub uusarenduspiirkonnas, millel on kehtestatud LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering. Sellega jagati ala ühe- ja kahepereelamumaa kruntideks. Käesoleva detailplaneeringu lähinaabruse iseloomustavad suuremad metsaalad ning nendevahelised elamute grupid. Tihedam asustus on välja kujunenud alast ca 2,5 km kaugusel kirde suunas asuvas Peetri alevikus. Detailplaneeringu alast ca 2 km kaugusele idasuunda, Liiva, Põdra ja Aruhansu tee äärde jäävad laiaulatuslikud elamurajoonide arendusalad. Läänesuunda, teisele poole Tallinn - Rapla - Türi maanteed jäävad äri- ja tootmiskaade kompleks ning metsamaad.

Lähim bussipeatus „Kaarla“ asub detailplaneeringualast läänesuunas, Tallinn - Rapla - Türi maantee ääres, planeeringualast ca 800 m kaugusel. Lähim lasteaed, Tallinna Raku Lasteaed, asub Tallinnas, Nõmme linnaosas ca 1,7 km kaugusel. Lähim kool asub ca 3,8 km kaugusel Peetri alevikus ning selleks on Peetri Lasteaed-Põhikool. Lähim suurem kaubanduskeskus on Raudalu Konsum, mis asub Tallinn - Rapla - Türi maantee ääres ca 700 m kaugusel Männimetsa tee 21 kinnistust.

Järveküla küla on hea asukohaga Tallinna linna, ümbritsevate teede, lähedalasuvate töökohavõimaluste (tööstuspargid Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee ääres, Jüri alevikus jm), haridusasutuste ja transpordiühenduse suhtes.

Männimetsa tee 21 krundil ning selle lähialadel kehtestatud LM Lao kinnistu ja lähialade detailplaneeringu kohaselt moodustati planeeritavale alale 1500 - 2300 m<sup>2</sup> suurused elamumaa krundid,

mis on lubatud hoonestada ühe- ja kahepereelamute ning abihoonetega. Üksikelamute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu kuni kaks abihoonet. Piirkonnas ühtset hoonete ehitusjoont pole välja kujunenud.

Kavandatud uushoonestus sobib ettenähtud asukohta, tekib korrastatud kompaktne asumiruum.

Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmine detailplaneeringud:

1. DP0497 – LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508)

Lähiminevikus käesoleva detailplaneeringu kontaktalal detailplaneeringuid vastu võetud ei ole.

Lähiminevikus on kontaktalal algatatud järgmised detailplaneeringud:

1. DP0731 – Vana-Kongo kinnistu detailplaneering (algatatud 24.04.2001 Rae Vallavolikogu otsusega nr 196)

2. DP0286 – Kongo kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 18.01.2011 Rae Vallavolikogu otsusega nr 193)

**Harju maakonnaplaneeringu** teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanätingimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneering** määrab planeeritava ala piirkonna juhtotstarbeks elamumaa.

Üldplaneeringu seletuskirja Lisa nr 3: Piirkondlikud hoonestustingimused lubab Järveküla külas elamumaa krundi minimaalseks suuruseks 1500 m<sup>2</sup>, krundi hoonestuse täisehitus üksikelamute puhul peab olema 10-15%; lubatud on 2 korrust katuseharja kõrgusega kuni 8 m ning kuni kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 40 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 5 m.

Detailplaneeringulahenduse hoonestustingimuste väljatöötamisel ja uute hoonete asukoha määramisel on arvestatud lähematel naaberkinnistutel olevate hoonete paiknemisega.

Käesolev detailplaneering ei sisalda kehtiva Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Männimetsa tee 21 krundi hoonete ehitusõiguse ulatuse suurendamine.

Kehtiv Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering võimaldab Männimetsa tee 21 krundile suuremat hoonete ehitusalust pinda kui Männimetsa tee 21 krundil kehtiv Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud detailplaneering (krunt pos nr 10) seda ette näeb. Kinnistu omanik soovib kasutada üldplaneeringust tulenevaid võimalusi.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.**

#### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Detailplaneeringuga käsitletav Männimetsa tee 21 maaüksus asub Harjumaal Rae vallas Järveküla külas. Järveküla küla on asum, mida iseloomustavad elamugruppide vaheldumine suuremate põllumassivide ja metsatukkadega ning tasane maastik.

Männimetsa tee 21 kinnistu näol on tegemist endise lõhkeainete lao territooriumil asuva krundiga, mida ümbritsevad elamumaa krundid ning männimets.

#### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

| MÜ nimetus               | KÜ nr          | pindala             | sihtotstarve  | hoonestus |
|--------------------------|----------------|---------------------|---------------|-----------|
| <b>Männimetsa tee 21</b> | 65301:001:2863 | 1779 m <sup>2</sup> | 100% elamumaa | ehitav    |

Männimetsa tee 21 kinnistule on Rae Vallavalitsuse 26.11.2014 korraldusega nr 1588 väljastatud ehitusluba (nr 1412219/02738) üksikelamu püstitamiseks ehitusaluse pinnaga 199 m<sup>2</sup>, suletud netopinnaga 341,4 m<sup>2</sup>, katuseharja kõrgusega 9 m. Ehitamise alustamise teatis nr 1511512/00134 on registreeritud 12.01.2015.

### **3.3. Kehtiva detailplaneeringu tingimused.**

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Männimetsa tee 21 kinnistu maakasutussihotstarbeks 100% elamumaa.

Kinnistu suurimaks ehitusaluseks pinnaks on lubatud 200 m<sup>2</sup>, krundi täisehituseks 11,2-13,3%. Abihoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks on 30 m<sup>2</sup>.

Krundile on lubatud ehitada 1 elamu- ja 1 abihoone, mille kõrguseks on vastavalt 9 m ja 6 m.

Hoonete katusekalle peab jääma 0-20° vahemikku ning tulepüsivusklass olema TP3.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid seintel on saetud/hööveldatud puit, vineer, tahvelplekk, voodritelis, looduslik kivi, betoonkivi, krohv. Lisaks avatäidete klaas.

Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid. Lubatud katusekattematerjalid on valtsplekk, puit (näiteks kimm) ja erinevad rullkatted. Välisviimistluse värvitoonide puhul ei ole piiranguid seatud.

Palkhoonete rajamine ei ole lubatud.

### **3.4. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.**

Männimetsa tee 21 kinnistu piirneb põhja- ja idasuunast Laoserva (65301:001:0212) maatulundusmaa üksusega, lõunast Männimetsa tee (65301:001:2844) transpordimaa üksusega ning läänest Männimetsa tee 19 (65301:001:2861) hoonestamata elamumaa üksusega. Männimetsa tee 23 krunt (65301:001:2865), mis jääb planeeritavast alast lõunasuunda, teisele poole Männimetsa teed, on hoonestatud ühepereelamuga.

### **3.5. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Juurdepääs Männimetsa tee 21 krundile toimub Männimetsa teelt.

### **3.6. Olemasolev tehnovarustus.**

Männimetsa tee 21 kinnistu piiril on vee-, kanalisatsiooni- ja sidekaabli liitumispunktid, samuti elektri liitumiskilp.

### **3.7. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Männimetsa tee 21 kinnistu näol on tegemist üksikute puudega kaetud rohumaaga, mida ümbritseb põhja- ja idaküljest männimets.

Maaüksus on tasase reljeefiga.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

### **3.8. Kehtivad piirangud.**

Kehtivad piirangud puuduvad.

**4. PLANEERINGUETTEPANEK.**

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Männimetsa tee 21 krundi hoonete ehitusõiguse ulatuse suurendamine.

|                                                               | <b>LM Lao kinnistu ja lähiala DP</b>                                                                                                                                       | <b>Rae valla üldplaneering</b>                                                                                             | <b>Männimetsa tee 21 DP</b>                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Rae Vallavolikogu<br><b>10.03.2009</b> otsus nr 508                                                                                                                        | Rae Vallavolikogu<br><b>21.05.2013</b> otsus nr 462                                                                        | <b>Algatatud 16.12.2014</b><br><b>Rae vallavalitsuse korraldus</b>                                                                |
| Krundi täisehitus                                             | 11,2 %                                                                                                                                                                     | kuni 15 %                                                                                                                  | kuni 15 %                                                                                                                         |
| Suurim hoone ehitusalune pind                                 | 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | Kuni 266,8 m <sup>2</sup>                                                                                                  | kuni 266 m <sup>2</sup>                                                                                                           |
| Suurim hoonete arv                                            | 2                                                                                                                                                                          | 3 (1 elamu- ja 2 abihoonet)                                                                                                | 2 (elamu ja abihoone)                                                                                                             |
| Suurim abihoonete ehitusalune pind,                           | 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                          | 40 m <sup>2</sup>                                                                                                          | 40 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |
| Suurim lubatud hoonete katuseharja kõrgus, m (elamu/abihoone) | 9m / 6m                                                                                                                                                                    | 8m / 5m                                                                                                                    | 9m / 5m                                                                                                                           |
| Katusekalle                                                   | 0-20°                                                                                                                                                                      | ei ole määratud                                                                                                            | 0-30°                                                                                                                             |
| Piirdeaed                                                     | Elamukrandid markeeritakse tänavate pool horisontaalsetest puitprofiilidest ja teraspostidel piirdeadadega. Puitprofiilide vahe on ca 10 cm. Piirdeaia kõrguseks on 1,2 m. | -Puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire.<br>-Võrkpiire hekiga.<br>-Kuni 1,5 m, lähtuda naaberkiinnistute lahendusest. | Piirdeaia kõrgus on 1,5 m. Metallvarbpiire, puidust lattaed või võrkaed hekiga. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis. |

**4.1. Krundijaotuskava.**

Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud Männimetsa tee 21 maaüksuse piiride muutmist.

**4.2. Krundi ehitusõigus.**

Krunt aadressiga Männimetsa tee 1

- krundi pindala: 1779 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: kuni 266 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 532 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 elamu ja 1 abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: kuni 2/-1 (abihoonel 1 korrus)
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9m / 5m (elamu ja abihoone)

**4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.**

Kuna lähipiirkonnas olevad hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, siis planeeritavad hooned peavad samuti olema samaimelised. Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete (elu- ja abihoone) komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Planeeringuala elamute suurim lubatud korruste arv on kaks, abihoonel üks korrus. Lubatud katusekalle on 0° - 30°. Elu- ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud peavad järgima käesoleva detailplaneeringu kontaktalal olevat.

Välisviimistluses kasutada seintel saetud/hööveldatud puitu, vineeri, tahvelplekki (kuni kolmandik fassaadipinnast), voodritelist, looduslikku kivi, krohvi (kombineerituna puidu või tellistega ja kuni pool fassaadipinnast). Lisaks klaasi (avatäidetele). Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid. Lubatud katusekatted – valtsplekk, puit (näiteks kimm), erinevad rullkatted. Mitte rajada palkhooneid. Hooned peavad need olema kujundatud hea maitsega, liigendatult nii vormilt kui värvitoonidelt. Välisviimistluse värvitoonide puhul ei ole piiranguid seatud. Kruntidele kavandatav abihoone ja piirded peavad sobituma elamuga.

#### **4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.**

- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Hoone ehitusprojekti anda sajuvee ärajuhtimise ja immutamise lahendus.
- Hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda insenerivõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis (**min 6 puud mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m**), koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.
- Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

*Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamiseks peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatarbimise miinimumnõuded) kohaselt. Energiatarbimise miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid; või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.*

#### **4.5. Piirded.**

Piirdeaia kõrguseks on ette nähtud kuni 1,2 meetrit. Piirdeaiaks võib olla metallvarbpiire, puidust lattaed või võrkaed hekiga. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis. Piirdeaia fragmentjoonis kooskõlastada koos hoonete projektiga Rae Vallavalitsuses.

#### **4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Männimetsa tee on kahe-suunalise liiklusega kohalik tee, ca 5,5 m laiune. Männimetsa tee on rajatud piirkonna elamute teenindamiseks, mistõttu võib eeldada, et selle laius on vastavuses planeeringuga kavandatud elamute teenindamiseks vajaliku liikluskorraldusega. Männimetsa tee ääres kulgeb ka kergliiklustee.

Männimetsa tee 21 krundile on ette nähtud juurdepääs Männimetsa teelt, krundi edelapoolsest nurgast. Juurdepääsu laius 3,5 m.

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil, millel peab olema tagatud minimaalselt kahe parkimiskoha olemasolu.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.**

Planeeringuga käsitletaval kinnistul kõrghaljastus puudub.

Vastavalt Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringule peab iga elamukrundi 300 m<sup>2</sup> kohta olema üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m.

**Männimetsa tee 21 krundile on ette nähtud istutada (1779/300=5,93) 6 puud.**

Haljastuse lõplik lahendus määrata ehitusprojektiga.

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Kuna suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis kinnistu vertikaalplaneerimisega on võimalik sademeveed hajutada omal krundil.

Vältida tuleb sademevee juhtimist naaberkinnistutele. Hoone ehitusprojekti anda sajuvee ärajuhtimise ja immutamise lahendus.

Männimetsa tee 21 hoone sokli kõrgus planeeritud maapinnast (abs. 40,75) on 0,4 m. Naaberhoone (aadressiga Männimetsa tee 23) sokkel asub samal kõrgusjoonel. Männimetsa tee 21 hoone räästa kõrgus planeeritud maapinnast (abs. 40,75) on 6,6 m.

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse määrusest nr 315: „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Hooned võib püstitada tulepüsisivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiridesse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus on tagatud vähemalt 8 m.

LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on LM Lao maaüksusele planeeritud kolm hüdranti. Täpsem tuletõrjerveearustuse tehniline lahendus töötatakse välja tööprojekti koostamisel. Sealjuures tuleb tagada tulekustutusvesi 10l/sek 3. tunni jooksul.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

#### **4.10. Servituutide vajaduse määramine.**

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole servituutide määramine vajalik.

### **5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.**

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäämetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole Männimetsa tee 21 kinnistul ega selle lähipiirkonnas kaitstavaid loodusobjekte, kinnistu ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud piirkonna ühisvõrkude baasil.

#### **Pinnasevesi**

Kogu planeeritav ala on liivapinnasega. Sellest tulenevalt drenaažitorustikku ei planeerita. Sadeveed hajutatakse kinnistu piires, juurdepääsuteel selle äärde jäävatele mururibadele.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademevesi tuleb imutada pinnasesse omal krundil.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5 m naaberkinnistute huve kahjustamata.

#### **Õhusaaste ja müra**

Kuna Männimetsa teel on liikluskiiirus madal, siis liikluspõhine müra tase piirkonnas on madal. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

#### **Küttesüsteem**

Männimetsa tee 21 kinnistule on ette nähtud üksiklamu ja abihoone rajamine. Hoone kütmiseks on kavandatud elektriküte, erinevad soojuspumbad või mõni muu alternatiivkütte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

#### **Jäätmed**

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Planeeritaval alal on ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteinerile, mis on

paigutatud sissesõidutee äärde, krundi Männimetsa tee poolsesse osasse. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarne jäätmete äravedu, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

## **6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.**

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

\*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

\*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

\*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

\*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumiste riski.

\*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

## **7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.**

Kuna Männimetsa tee 21 kinnistu teenindamiseks on juurdepääsutee ja tehnovõrgud varasemalt rajatud, siis vastava arenduslepingu sõlmimise vajadus puudub.

## **8. MUUD VAJALIKUD UURINGUD.**

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radooniohuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring.

Enne ehitusprojektide koostamist selgitada välja ehitusgeoloogilised tingimused.