

TELLIJA:

Rae Vallavalitsus (reg kood 75026106)
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa 75301
Kontakttelefon 6056750
e-post: info@rae.ee

HUVITATUD ISIK:

Ain Hallist
Männimetsa tee 45, Järveküla, Rae vald, Harjumaa
Kontakttelefon: +3725097999
e-post: ain.hallist@gmail.com

**MÄNNIMETSA TEE 45 KINNISTU
DETAILPLANEERING
DP1062**



JÄRVEKÜLA, RAE VALD, HARJUMAA

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744
Liivalaia tn 29-57, Tallinn
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusedokumentid

B. Seletuskiri

1. ÜLDOSA
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid.
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.
3. LÄHTEOLUKORD.
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
 - 3.5. Olemasolev tehovarustus.
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.
 - 3.7. Kehtivad piirangud.
4. PLANEERINGUETTEPANEK.
 - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.
 - 4.2. Krundijaotuskava.
 - 4.3. Männimetsa tee 45 krundi ehitusõigus.
 - 4.4. Hoonestusala määramine.
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.
 - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.
 - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.
 - 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine.
 - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
 - 5.2. Tuletõrjeveevarustus.
 - 5.3. Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine.
 - 5.4. Elektrivarustus.
 - 5.5. Tänavavalgustus.
 - 5.6. Telekommunikatsioonivarustus.
 - 5.7. Soojavarustus.
6. KESKKONNATINGIMUSED.
7. VÕIMALIKUD AVARIIOLUKORRAD, NENDE VÄLTIMISE MEETMED
8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.
9. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.
10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.
11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

C. Võrku- ja ressursivaldajate lepingud

D. Joonised

Joonis 1	Asukohaskeem
Joonis 2	Kontaktala skeem
Joonis 3	Tugiplaan
Joonis 4	Põhijoonis tehnovõrkudega
Joonis 5	Illustratsioon

D. Kooskõlastused

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Ain Hallist'i 27.05.2019 taotlus Männimetsa tee 45 katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Leping 02.01.2020 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks
- Rae Vallavalitsuse 04.02.2020 korraldus nr 173 „Järveküla Männimetsa tee 45 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Veeseadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 (Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203)
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99)
- Rae valla heakorraeeskiri (Rae Vallavolikogu 17.04.2012 määrus nr 80)
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508)

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Männimetsa tee 45 topo-geodeetiline alusplaan tehnoõrkudega (Geodeesiakeskus Geopoint OÜ töö nr 19-G347, 25.07.2019)

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

Männimetsa tee 45 katastriüksus paikneb Rae vallas Järvekülas. Järveküla on asum, mida iseloomustavad elamugruppide vaheldumine suuremate metsa- ja põllualadega ja ning tasane maastik. Järveküla on hea asukohaga Tallinna linna, ümbritsevate teede, lähedalasuvate töökohavõimaluste (tööstuspargid 15 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee ääres, Jüri alevikus jm), haridusasutuste ja transpordiühenduse suhtes.

Lähim tee, 15 Tallinn - Rapla – Türi paikneb planeeringualast ca 700 m kaugusel edelasuunas.

Männimetsa tee 45 katastriüksus paikneb uusarenduspiirkonnas, mida ümbritseb metsa-ala (Tallinna rohevöönd). Detailplaneeringu alast ca 2 km kauguse edelasuunas, Viljandi mnt ääres paikneb Tallinna Nõmme linnaosa Raudalu asumi väikeelamuala ja mõned kaubandushooned.

Lähim bussipeatus „Kaarla“ paikneb detailplaneeringualast läänesuunas, 15 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, Peetri Lasteaed-Põhikool, asub ca 3,8 km kaugusel Peetri alevikus.

Lähim suurem kaubanduskeskus on Raudalu Konsum, aukohaga Tallinn - Rapla - Türi maantee ääres ca 700 m kaugusel planeeringualast.

Lähiminevikus on Männimetsa te 45 katastriüksuse kontaktalal kehtestatud ja menetluses järgmised detailplaneeringud:

- **LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering** (kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508), mille kohaselt moodustati planeeritavale alale 1500 m² - 2300 m² 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.
- **Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneering** (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 09.08.2016 korraldusega nr 1192) mille eesmärgiks on muuta 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 503 kehtestatud Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringut pos 21 ehitusõiguse osas.
- **Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistute detailplaneering** (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 26.07.2016 korraldusega nr 1093) Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistute liitmine muuta 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 503 kehtestatud Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringut pos 14 ja 15 osas. Detailplaneeringuga liidetakse kinnistud üheks elamumaa sihtotstarbeliseks kinnistuks, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused.
- **Männimetsa tee 21 kinnistu detailplaneering** (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 01.09.2015 korraldusega nr 1241) Ehitusõiguse suurendamine Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 503 kehtestatud Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringut pos 10 ehitusõiguse osas.
- **Männimetsa tee 18 kinnistu detailplaneering** (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 23.02.2016 korraldusega nr 289), mille eesmärgiks on muuta 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 503 kehtestatud Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringut pos 29 ehitusõiguse osas.
- **Kongo kinnistu ja lähiala detailplaneering** (algatatud 08.10.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 376) kinnistu jagamine kaheksaks elamukrundiks, üheks transpordimaa maaüksuseks ning kahe maatulundusmaa maaüksuse moodustamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Rae Vallavalitsuse 04.02.2020 korraldusele nr 173 „Järveküla Männimetsa tee 45 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ on Männimetsa tee 45 katastriüksuse detailplaneeringu eesmärgiks Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 503 kehtestatud „Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ muutmine nimetatud planeeringus kavandatud krundi pos 22 ehitusõiguse osas: suurendada ehitiselaua pindala ning anda ehitusõigus teisele abihoonele; määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha.

Vastavus Rae valla üldplaneeringule.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering võimaldab Männimetsa tee 45 katastriüksusele suuremat hoonete ehitisealust pindala kui Männimetsa tee 45 krundil kehtiv Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (krunt pos nr 22) ette näeb. Männimetsa tee 45 kinnistu omanik soovib kasutada Rae valla üldplaneeringust tulenevaid võimalusi.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Männimetsa tee 45 katastriüksus paikneb Harjumaal Rae vallas Järvekülas, arenevas elamupiirkonnas. Katastriüksus piirneb ida- ja läänepoolsetel elamukruntidega (käesoleva ajal veel hoonestamata), lõunast metsa-alaga, põhjasuunast Männimetsa teega.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

lähiaadress	KÜ nr	pindala	sihtotstarve
Männimetsa tee 45	65301:001:2884	1587 m ²	100% elamumaa

Männimetsa tee 45 katastriüksusel paikneb üksikelamu (EHR kood 120792129), millele on antud kasutusluba nr 1912371/03775 (reg 07.03.2019) - Rae Vallavalitsuse 12.02.2019 korraldus nr 249. Elamu ehitisealne pind on 195m², korruseid 2, kõrgus 7,5m, abs 48,6 (kõrgused EH2000 süsteemis).

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Männimetsa tee 45 katastriüksus piirneb

- põhjasuunast Männimetsa tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:2844),
- idasuunast Männimetsa tee 43 hoonestamata 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:2883),
- lõunasuunast Killingimetsa 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0700) ja Kongo 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0330),
- läänesuunast Männimetsa tee 47 hoonestamata 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:2885).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Männimetsa tee 45 katastriüksusele on Viljandi maanteelt (läänesuunas) maha pööravalt Männimetsa teelt. Elamukvartali sisene Männimetsa tee on ringistatud, sõidutee on kahe-suunalise liiklusega. Sõidutee ääres paikneb kergliiklustee. Männimetsa tee on munitsipaaltee.

Elamuala teenindavalt teelt on rajatud juurdepääs Männimetsa tee 45 katastriüksusele (betoonkivi-katend).

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Männimetsa tee 45 kinnistul on ühendused vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusega. Tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad Männimetsa tee katastriüksusel, Männimetsa tee 45 katastriüksuse põhjapiiril. Kinnistu omanikul on sõlmitud võrguvaldajatega vastavad tarbimislepingud.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Männimetsa tee 45 katastriüksusel kasvab üksikpuid. Katastriüksusest lõunasuunas on männimets.

Maaüksus on tasase reljeefiga, kõrguste vahemik abs 40.84 ... 41.49.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

Männimetsa tee 45 katastriüksus paikneb normaalse radoonisisaldusega alal.

3.7. Kehtivad piirangud.

Männimetsa tee 45 katastriüksusel kehtivad piirangud puuduvad.

Männimetsa tee 45 katastriüksus paikneb Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud **LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringu** (reg nr DP0497) alal, planeeringus krunt pos nr 22. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt on Männimetsa tee 45 katastriüksusele lubatud hoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks on kuni 200m², krundi täisehitus 11,2 - 13,3 %; abihoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks on lubatud kuni 30m². Krundile on lubatud püstitada 1 ühepereelamu- ja 1 abihoonete, mille lubatud suurimaks kõrguseks on vastavalt 9 m ja 6 m. Hoonete katusekalle peab jääma 0-20° vahemikku ning tulepüsimisklass olema min TP3. Lubatud välisviimistlusmaterjalid seintel on saetud/hööveldatud puit, vineer, tahvelplekk, voodritellis, looduslik kivi, betoonkivi, krohv. Lisaks avatäidete klaas. Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid. Lubatud katusekattematerjalid on valtsplekk, puit (näieks kimm) ja erinevad rullkatted. Välisviimistluse värvitoonide puhul ei ole piiranguid seatud. Palkhoonete rajamine ei ole lubatud.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneering** määrab planeeringus käsitletava ala juhtotstarbeks elumumaa.

Üldplaneeringu seletuskirja Lisa nr 3: Piirkondlikud hoonestustingimused lubab Järveküla külas elumumaa krundi minimaalseks suuruseks 1500 m², krundi hoonestuse täisehitus üksikelamute puhul vahemikus 10 - 15%; lubatud on kuni 2 korrust katuseharja kõrgusega kuni 8m ning kuni kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80m² ja kõrgusega kuni 5m.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Männimetsa tee 45 krundi hoonete ehitusõiguse ulatuse suurendamine võrreldes Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud **LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringus** määratule vastavalt Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud **Rae valla üldplaneeringus** lubatule.

Võrdlustabel Rae valla üldplaneering ja kehtiva detailplaneeringus lubatuga:

	LM Lao kinnistu ja lähiala DP Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsus nr 508	Rae valla üldplaneering Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462	Männimetsa tee 45 DP algatatud Rae Vallavalitsuse 04.02.2020 korraldusega nr 173
Krundi täisehitus	12,6 %	kuni 15 %	kuni 15 %
Suurim hoone ehitus- alune pind	kuni 200 m ²	kuni 238 m ²	kuni 238 m ²
Suurim hoonete arv	2	3 (1 elamu- ja 2 abihoonet)	3 (1 elamu ja 2 abihoonet)
Suurim abihoonete ehi- tusalune pind	30 m ²	kuni 80m ²	kuni 43 m ²
Suurim lubatud hoonete katuseharja kõrgus, m (elamu/abihoone)	9m / 6m	8m / 5m	8m / 5m
Katusekalle	0 - 20°	ei ole määratud	0 - 5°
Piirdeaed	Elamukrundid markeeri- takse tänavate pool horisontaalsetest puitprofili- dest ja teraspostidel piirdeaedadega. Puitprofiilide vahe on ca 10 cm. Piirde- aia kõruseks on 1.2 m.	Puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire. Võrkpiire hekiga. Kuni 1,5 m, lähtuda naa- berkinnistute lahendusest	Piirdeaia kõrgus on 1,5m. Metallvarbpiire, puidust lattaed või võrkaed hekiga. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Männimetsa tee 45 katastriüksuse 100% elamumaa sihtotstarbe, piiri ega pindala 1587 m² muutmist ette nähtud.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ette nähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu, suvila ja aiamaa alune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistus vastavalt Siseministeeriumi poolt välja antud „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

4.3. Männimetsa tee 45 krundi ehitusõigus:

- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 238 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 korrust ja abihooned 1 korrus
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8 m (abs 49.10) ja abihooned 5 m (abs 46.10)

Männimetsa tee 45 katastriüksusele planeeritud hoonete asutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101);
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.4. Hoonestusala määramine.

Käesoleva detailplaneeringulahenduse hoonestustingimuste ja uute hoonete asukoha määramisel on arvestatud Männimetsa tee 45 katastriüksusel välja kujunenud olukorraga, kehtiva detailplaneeringuga ja lähematel naaber-kinnistutel oleva hoonestusega.

Männimetsa tee 45 katastriüksusele on käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestusala katastriüksuse ida- ja läänepiirist 4m kaugusele, põhjapoolsest (tee poolsest) piirist 7m ja lõunapoolsest piirist 10m kaugusele.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Olemasolev kahekorruseline eluhoone ja planeeritud ühekorruseline abihoone peavad moodustama arhitektuurse terviku.

Tulenevalt olemasoleva elamu lakoonilisest parapett-katusega hoone arhitektuurist on planeeritud abihoone katusekalle lubatud vahemikus 0°... 5°.

Abihoone põhimaht peab järgima olemasoleva elamu mahtude paiknemise suundi.

Välisviimistluses kasutada analoogselt olemasoleva elamuga puitu, krohvi või mõlema kombinatsiooni. Välisviimistluse värvitoonid peavad sobima olemasoleva elamu fassaadi toonidega.

Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid, ümar-palkfassaadid.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Piirete kavandamisel lähtuda Rae valla üldplaneeringu Lisas 3 toodud hoonestustingimuste nõuetest Järveküla piirkonna kohta. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga. Lubatud on kuni 1,5m kõrgused piirded, materjaliks puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire hekiga.

Piirete avatäited (auto- ja jälgväravad jms) ei tohi avaneda tee poole. Läbipaistmatu piire või metallvõrkpiire ei ole lubatud.

4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.

Männimetsa tee on kahe-suunalise liiklusega, ca 5,5 m laiuse asfaltkattega sõidutee. Männimetsa tee on rajatud piirkonna elamute teenindamiseks, mistõttu võib eeldada, et selle parameetrid on vastavuses piirkonna elamute teenindamiseks vajaliku liikluskorraldusega. Männimetsa tee ääres kulgeb ka kergliiklustee.

Männimetsa tee 45 katastriüksusele juurdepääs on katastriüksuse põhjapiiril olevalt Männimetsa teelt, juurdepääsu laius 3,5 m.

Parkimine on lahendatud omal krundil, tagatud on kolm parkimiskohta.

Välja kujunenud olukorra muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Elamukrundi ekspluateerimisel pidada kinni Rae valla heakorraeeskirjanõuetest.

Vastavalt Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu Lisale 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“ peab Järvekülas iga elamukrundi 300m² kohta olema üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6m.

Tulenevalt Rae valla üldplaneeringu nõudest on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud Männimetsa tee 45 katastriüksusele istutada (1587/300=5,29) **6 puud**, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6m.

Haljastuse valikul on soovitatav kombineerida antud asukohas sobivaid ja vastupidavaid puu- ja põõsaliike. Kõrg-haljastust mitte rajada hoonetele lähemale kui kolm meetrit. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulevaid piiranguid ning kehtivaid normatiivakte. Krundisisesel haljastuse hooldus ja heakorrastus on krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Männimetsa tee 45 katastriüksus on heakorrastatud. Parkimisalal ja krundisisesel teedel on tänavakivi-katend. Haljastuse ja heakorra lõplik lahendus määrata ehitusprojekti või eraldi koostatavas haljastusprojekti.

Elamukrundil tekkivate jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest, Rae valla jäätmehoolduseeskirja ja Rae valla heakorraeeskirjanõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil.

Männimetsa tee 45 katastriüksusel on ette nähtud koht olmeprügi konteinerile, mis paikneb sissesõidutee ääres, krundi Männimetsa tee poolisel alal. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kirjalik nõusolek.

Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisepotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarne jäätmete äravedu, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99).

Bio-lagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides kompostimisjuhendeid.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Männimetsa tee 45 katastriüksuse maapinna kõrgust ei ole lubatud oluliselt muuta. Olemasolevat maapinna kõrgust võib tõsta kuni 0,5m ulatuses sademevee äravoolu juhtimiseks hoonetest ja liikluspindadelt eemale, kahjustamata naaberkinnistute huve.

Kuna suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa katastriüksusest on haljastatud, siis kinnistu vertikaalplaneerimisega on võimalik krundi sademeveed immutada omal krundil. Vältida tuleb sademevee juhtimist naaberkinnistutele.

Ehitusprojekti anda täpne vertikaalplaneerimise lahendus.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hooned võib püstitada tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala

piiresse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkatastriüksuste olevate hoonete vahekaugus vähemalt 8 m on tagatud.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele tagada vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud täiendavate tehnovõrkude rajamist, elamukrundi liitumised tehnovõrkudega on olemasolevad.

5.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.

Männimetsa tee 45 katastriüksuse ühenduse veevarustuse ja kanalisatsiooniga on rajatud Männimetsa teel paiknevate piirkonda teenindavate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni torudelt.

Männimetsa tee 45 kinnistu omanikul on AS-ga Elveso sõlmitud 12.05.2017 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügileping nr VK-TL 2028 (maksimaalne müüdav veekogus 12 m³/kuus, ärajuhitav reovee kogus 12 m³/kuus).

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Männimetsa tee 45 katastriüksust teenindavate ühisveevarustuse ja kanalisatsioonitorustike ning liitumispunktide paiknemisega ning nende muutmist ei ole ette nähtud (vajadus puudub).

5.2. Tuletõrjeveevarustus.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele (elamud) on 10l/s kolme tunni jooksul, ühisveevarustuse hüdrantist on vajalik vooluhulk tagatud. Lähim tulekustutusvee hüdrant paikneb Männimetsa teel Männimetsa tee 45 krundi naabruses, st et olemasolev eluhoone ja planeeritud abihoone jääb hüdrandi 100 m-se tegevsuurraadiuse sisse.

5.3. Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaaživee hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Sademevesi on ette nähtud hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistu huve kahjustamata.

5.4. Elektrivarustus.

Männimetsa tee 45 elamukrundi elektrivarustus on välja ehitatud. Olemasolev elektrivarustuse liitumiskilp paikneb Männimetsa tee 45 katastriüksuse loodenurgas, peakaitse võimsus 3x25A.

Männimetsa tee 45 kinnistu omanikul on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud 07.12.2017 elektrienergia müügileping nr 336246818193.

Olemasoleva olukorra muutmist käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud (vajadus puudub).

5.5. Tänavavalgustus.

Männimetsa teel on olemasolev tänavavalgustus.

5.6. Telekommunikatsioonivarustus.

Männimetsa tee 45 elamukrundil on rajatud sidevarustusega liitumise võimalus.

5.7. Soojavarustus.

Männimetsa tee 45 olemasoleva elamu küte on lahendatud maakütte (horisontaalkolektoriga) baasil. Lisa kütteallikaks on puuküttega ahi. Elamu kütteleahenduse muutmist käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud abihoone(te) küte vajadusel lahenda olemasoleva kütteseadme baasil või mõne muu kütteviisi baasil, nt õhksoojuspump, puuküttega ahjude ja/või kaminatega, päikesepaneelidega jms või erinevate kütteallikate kombinatsiooniga.

Kütte lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

Lubatud ei ole masuudi, põlevkivi ja kivisöe kasutamine küttematerjalina.

6. KESKKONNATINGIMUSED

Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole Männimetsa tee 45 katastriüksusel ega selle lähipiirkonnas kaitstavaid loodusobjekte, kinnistu ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

Eluruumide projekteerimisel tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja „EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on piirkonna ühisvõrkude baasil. Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud.

Pinnasevesi.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Kogu planeeritav ala on liivapinnasega. Sademevesi hajutada ja immutada pinnasesse oma kinnistu piires. Ärajuhitav sademevesi peab vastama kehtestatud nõuetele.

Õhusaaste ja müra.

Männimetsa tee 45 katastriüksus paikneb normaalse radoonisisaldusega alal (30 – 50 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Kuna Männimetsa teel on liiklustihedus ja -kiirus väike, siis liikluse müra tase piirkonnas on madal. Männimetsa tee 45 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu realiseerumisel autoliiklus piirkonnas ei suurene. Männimetsa tee autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

Juhtumil, kui hoonete kütmiseks soovitakse paigaldada õhksoojuspumpa, siis tuleb arvestada, et soojuspumba tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. Täpsed küttelahendused anda hoone(te) ehitusprojektides.

7. VÕIMALIKUD AVARIIOLOKORRAD, NENDE VÄLTIMISE MEETMED

Männimetsa tee 45 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne märkimisväärset avariide või muude ohtlike olukordade tekkimise ohtu. Võimalikud avariiolekorrad võivad olla seotud tehnovõrkude avariidega või tulekahjuga.

Tehnovõrgu avarii puhul lahendatakse olukord koostöös tehnovõrgu valdajaga.

Tulekahju tekkimine peab olema välistatud käesolevas planeeringus ja koostatavas ehitusprojektis toodud tulekaitse nõuete täitmisega.

Vibratsiooni, müra ja mõningast lühiajalist õhureostust (näit tolmu) võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Ehituse ajal võib esineda ka lõhnade teket (näit. värvimis-, lakkimistööd) ja mõningased valgustusest tingitud häired (ehitusplatsi valgustus pimedal ajal). Ehitustegevusega kaasneb tõenäoliselt mõju ainult lähipiirkonna kruntidele. Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega (vajalikele objektidele, aladele).

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt 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.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Selge ja hästi valgustatud ala vähendab kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske.

Teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus, tagumiste juurdepääsude, ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumiste riski.

Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, piirded, lukud, prügikastid jms).

Turvalisuse tagamiseks kinnistul on soovitatav paigaldada hoonetesse signalisatsioon ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

9. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Uue hoone või olemasoleva hoone ümberehitamiseks/laiendamiseks ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste normdokumentidega:
 - majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
 - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
 - siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
 - Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
 - Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ -Uue hoone või olemasoleva hoone ümberehitamiseks/laiendamiseks anda ehitusprojekti täpsed fassadide lahendused.
- Uue piirde rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt.
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele vähemalt kolmest küljest.
- Uue hoone või olemasoleva hoone ümberehitamiseks / laiendamiseks koostatav ehitusprojekt kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.
- Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele, ehitusprojekti anda sademevee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Vajadusel tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused, tehnovõrkude ehitusprojekti kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Ehitusprojekti esitada Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määruse nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1 - 4 nõutud informatsioon;
- Ehitusprojekti märkida, et ehitustöödel tuleb järgida Rae Vallavolikogu 17.04.2012 määruse nr 80 „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 3 „Heakorra nõuded ehitajale ja kaevajale“ esitatud nõudeid;
- Ehitusprojekti märkida, et 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“.
- Ehitusprojekti märkida, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ületada ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi;
- Ehitusprojekti esitada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.

Planeeritud krundil servituutide või isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus puudub.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitus- ja tehnilistele projektidele. Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või vastava piiratud asjaõiguse omanik. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kulusi ei kaasne.

Planeering realiseeritakse ühes etapis, millesse kuulub abihoonete püstitamine vastava ehitusprojekti alusel, krundi

täiendav haljastamine ja muude heakorrastamisega seotud tööd.

Peale Männimetsa tee 45 kinnistu detailplaneeringu kehtestamist koostada vastavuses määratud ehitusõigusega hoone ehitusprojekt ja esitada kohalikule omavalitsusele vastav taotlus.

Kuna Männimetsa tee 45 kinnistu teenindamiseks on juurdepääsutee ja tehnovõrgud varasemalt rajatud, siis vastava arenduslepingu sõlmimise vajadus puudub. Tehnovõrkude kasutamise kord reguleeritakse kinnistu omaniku ja tehnovõrkude valdajate vaheliste lepingutega.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.