



Arhitektuuribüroo

PlanID 1098

Koostaja:

OÜ

A&L

Reg nr: 10743305

Mähe-Kaasiku tee 44, Tallinn

11911, Harju maakond

kontaktisik: Kateliina Tõnurist

telefon: +372 556 34150

e-post: al@arhitektuuribüroo.ee

Tellija: Rae vald

Reg nr: 75026106

Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald

75301, Harju maakond

telefon: +372 6056750

e-post: info@rae.ee

Huvitatud isikud: Jaana Hanikat

e-post: jaananirk@hotmail.com

Ricardo Hanikat

e-post: ricardo.hanikat@gmail.com

Asukoht: HARJU MAAKOND, RAE VALD, PATIKA
KÜLA

VÄIKE TEE 10 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
ESIMENE OSA: PLANEERING

Töö nr. 01-20

Planeeringu koostaja:

Kateliina Tõnurist

TALLINN 2022

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	5
3. PLANEERINGU EESMÄRK	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääs	6
4.5. Olemasolev tehnovarustus	7
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
4.7. Kehtivad piirangud	7
5. PLANEERINGUETTEPANEK	7
5.1. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	8
5.2. Krundijaotus	8
5.3. Krundi ehitusõigus	8
5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
5.5. Piirete kujundusnõuded	9
5.6. Tänavate maa-alad. Liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.8. Jäätmed	10
5.9. Vertikaalplaneerimine	11
6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
6.1. Veevarustus	11
6.2. Tuletõrjeveevarustus	12
6.3. Reoveekanaliseerimine	12
6.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	13
6.5. Elektrivarustus	13
6.6. Tänavavalgustus	13
6.7. Telekommunikatsioonivarustus	13
6.8. Soojavarustus	14
6.9. Energiatõhusus- ja tarbimise nõuded	15
7. TULEOHUTUSNÕUDED	15
8. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	15
8.1. Kehtivad kitsendused	16
8.2. Planeeritavad kitsendused	16
8.3. Väljaspool planeeritavat ala planeeritavad kitsendused	16
9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	16
9.1. Keskkonnamõju hindamine	16

9.2. Nõuded müra leevendamiseks	17
9.3. Nõuded radooniohutuse tagamiseks	17
10 . KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED.....	18
11 . PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	18
12 . VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	18
13 . NÕUDED EHITUSPROJEKTILE	20
14 . KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	21
14.1. MTÜ Patika Veeühistu juhatuseliikmete seisukoht detailplaneeringule	22
14.2. MTÜ Patika Veeühistu juhatuseliikmete digitaalallkirjade kinnitusleht	23
14.3. Väike tee 8 kinnistu omaniku nõusolek planeeringuga kavandatule	24
15 . JOONISED.....	25
15.1. Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust DP-1	25
15.2. Situatsiooniskeem DP-2	26
15.3. Kontaktvööndianaliüs koos naaberplaneeringute lahendustega DP-3	27
15.4. Tugiplaan DP-4	28
15.5. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja liiklusplaaniga DP-5	29
15.6. Illustreeriv joonis DP-6	30
16 . Lisad	31
16.1. OÜ Eleltrilevi liitumisleping nr 364277	31

1 . PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alusteks on Rae Vallavalitsuse 27.oktoobri 2020 korraldus nr 1418 „Patika küla Väike tee 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning Jaana Hanikati taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks ja alusmaterjaliks on:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.
- Katastriüksuse plaan;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+ A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 „Tuletõrje veevarustus”;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri”;
- Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”
- Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud „Rae valla kaevetööde eeskiri”
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid;

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud (vt detailplaneeringu lisad):

- Topo-geodeetiline mõõdistus on teostatud 08.12.2020 OÜ SBB töö nr T-110-20;

2 . PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Käesoleva detailplaneeringu kontaktvöönd on piiritletud idast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teega, edasi kulgeb kontaktvööndi ala piir mööda Väljaääre ja Välja kinnistute lõunapiire, üle Väljapõllu ja Väljapere kinnistute kuni Vihuli kinnistu edala nurgani. Läänest kulgeb kontaktvööndi piir Purila ja Vihuli kinnistute läänepiire mööda kuni Mäe tee 15//Ärdla kinnistu keskosani ja pöördub siis Baasi tee 1 kinnistuni ja sealt edasi Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teeni.

Planeeritavast alast ida suunas jääb Patika küla tiheasustusosal, kus on olemas juba väljakujunenud elukeskkond, teedevõrk ja tehnovõrkudega varustatus. Nii ongi loodest, põhjast ja idast on planeeringuala piiratud elumaa sihtotstarbega kinnistutega ning lõunast ja läänest piiratud olemasolevate maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Piirkonnas paiknevad hooned on valdavalt 1-2 maapealse korrusega üksikelaanid ja abihooned. Enamjaolt on hooned viilkatustega, kuid leidub ka lame- ja mansardkatustega hooned. Piirkonna hoonestusviis on lahtine. Kruntide täisehitus jääb vahemikku 7% kuni 15%.

Patika külas 140 m planeeritavast krundist asub lähim kauplus. Lähimad lasteaia ja põhikoolid asuvad 5 km kaugusel Vaida alevikus ja 6 km kaugusel Jüri alevikus.

Piirkonda teenindavad bussiliinid 130, 131, 132A, 134 ja Rae valla siseliin R3 ning lähim bussipeatus asub planeeringualast idas 300 m kaugusel.

Vabaajaveetmiseks on Rae valla alevikes spordikompleksid ja matkarajad. Lähimad on planeeritavast alast 6,5 km põhja pool Jüri alevikus asuvad Rae valla spordihoone ja Jüri tervisekeskus ning planeeritavast alast kirdesse 2 km kaugusele jääb Mädajärve matkarada ja Patika Mädajärv.

Kontaktvööndi alas on kehtestatud järgmine detailplaneering:

- Patika liiklussõlme detailplaneering (DP0025), kehtestatud 28.mai 1998 Rae vallavalitsuse korraldusega nr 846, eesmärgiks liiklussõlme rajamine.

Kontaktvööndi alas on algamiseelne järgmine detailplaneering:

- Väljaääre kinnistu ja lähiala (DP0820), taotlus esitatud 25. augustil 2014 eesmärgiks äri- ja tootmismaa puukooli rajamine.

Kontaktvööndi alas on algatatud, kuid ajutiselt peatatud detailplaneering:

- Väljapere, Väljapõllu, Kevade, Karja ja Kevade-Põllu kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0479), algatatud 12. augustil 2008 Rae vallavalitsuse korraldusega nr 428, eesmärgiks elamumaa moodustamine.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on kavandada olemasolevale hoonestamata kasutusega maa-alale uus hoonestus, mis sobitub ehituslikult olemasolevasse keskkonda.

3 . PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale elamumaa sihtotstarbelisele kinnistule määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

4 . OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,3 ha ning alale jääb Väike tee 10 kinnistu. Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Elamumaa sihtotstarbega Väike tee 10 kinnistu on hoonestamata.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast kolme elamumaa kinnistuga lähiaadressidega Väike tee 8 (65301: 001: 4923), Mäe tee 7 (65303:002:0310) ja Väike tee 3 (65303:002:0311), milledest viimased kaks on hoonestatud ühepereelamute ja abihoonetega. Lõunast ja läänest piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Vihuli kinnistuga (65303:002:0135).

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääs

Juurdepääs planeeritavale alale on 1118 Patika ühendusteelt (65303:001:0030) ning edasi kulgeb mööda Väike teed, mis läbib elamumaa sihtotstarbega kinnistuid Väike tee 2 (65303:002:0153), Väike tee 4 (65303:002:0154) ja Mäe tee 7 (65303:002:0310) ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistut Väike tee L1 (65301:001:4925). Väike tee pikkus planeeritava alani on ca 200 m. Väike teelt on vajalik pikendada juurdepääsutee üle Väike tee 8 (65301:001:4923) kinnistu läänenurga planeeritava alani.

Planeeringu lähialana on kaasatud maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal on olemas vajalikud tehnovõrgud – vee- ja elektriühendus.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Väike tee 10 kinnistu on kaetud rohumaaga. Kinnistu on korrastatud. Kinnistu edela osas kasvavaid okaspuud – istutatud on kaks rivi ja eraldi seisvaid okaspuid (subjektiivsel hinnangul harilikud kuused). Lääne poolisel küljel kasvab üks rivi kaskesid. Ülejäänud puud ja põõsad on noored ning kasvult väikesed.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeringualal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Väike tee, teekaitsevöönd tee piirist 10 m;
- Elektrimaakaabelliin, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Elektriliitumiskilp, kaitsevöönd 1 m paigaldisest;
- Nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;

5 . PLANEERINGUETTEPANEK

Elamumaa sihtotstarbega kinnistu piire ja sihtotstarvet ei muudeta.

Krundile kavandatakse kahe maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega maapinnast kuni 9 m kõrgune ühepereelamu ja kolm maapinnast kuni 6 m kõrgust ja

ehitisealuse pinnaga kokku kuni 100 m² abihoonet. Detailplaneeringus lahendatakse ka ala heakorrasutus, juurdepääsutee, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringuga maakasutust ja krundijaotust ei muudeta.

Planeeritud hoonesse on kavandatud eluruumid.

5.1. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala kavandamisel on arvetatud, et krundi hoonestus hakkaks paiknema krundile juurdepääsu poolses osas. Põhjast, lõunast ja idast on hoonestusala 4 m ja krundi piiridest. Läänest on hoonestusala 30 m krundi piirist, et säilitada ja eelistada krundi läänepoolses osas kõrghaljastust. Krundid ida ja lõuna nurgas on lubatud hoonestusala lähemale vastavalt krundi piirile ja 1 m kaugusele piirist. Lähemale kui 4 m krundi piirile võib ehitada vaid abihooneid.

Krundi hoonestusviis järgib piirkonnas levinud hoonestusviisi ning on lahtine. Hoonestus oma mahult ja stiililt järgib samuti piirkonna hoonestuslaadi.

5.2. Krundijaotus

Tabel 1. Krundi moodustamise andmed tabelina

Pos nr	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus, m ²	Moodustatakse kinnistust	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Väike tee 10	Elamumaa	2826	Väike tee 10	Elamumaa

5.3. Krundi ehitusõigus

Tabel 2. Krundi ehitusõiguse andmete tabel

Pos	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Ehitisealune pind, m ²	Suletud brutopind maa- ja alune, m ²	Põhihoone		Abihoone	
					Korruselisuus	Kõrgus/Abs kõrgus	Korruselisuus	Kõrgus/Abs kõrgus

1	E 100%	1+3	420*	600/250	2/-1	9/52,5	1	6/49,5
---	--------	-----	------	---------	------	--------	---	--------

* Millest abihoonete ehitisealune pind võib moodustada maksimaalselt 100 m².

Planeeritava ala koormusnäitajad:

- Kavandatud hoonestustihedus: 0,21
- Kavandatud täisheituse protsent: 15 %

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud naabruses paiknevate hoonete asetsusest, krundil olevast ja säilitatavast haljastusest, krundi pinnareljeefist ja piirkonna hoonestustavast.

5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	-lahtine
Välisviimistlus:	-peamine viimistlusmaterjal puit, kombineerituna kivi, krohv ja tellisega. Vältida imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
Ehitusjoon:	-puudub
Katusekalle:	-20-45° ning väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
Katusetüüp:	kahepoolne viilkatus,
Katuseharja suund:	-vaba
Katusekatte toon:	-tume toon (must, tumehall, tumepruun)
Hoone +/-0.00:	keldrita hoone puhul min. +/- 0.00=43,80 keldri korruse projekteerimisel +/-0.00=44,20
Piirded:	-tänavapoolne piire puidust ning kinnistute vahelised piirded võivad olla võrkpiirded -piiret võib kombineerida kivi või betooniga. -piirete kõrgus kuni 1,5
Abihoone arhitektuur:	- peab sobima elamu arhitektuuriga, hoone katuse räästas ei tohi ulatuda väljapoole kinnistu piire <i>-Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga</i>

5.5. Piirete kujundusnõuded

Krundi piirded rajada kuni 1,5 m kõrgused. Kinnistu tänavapoolne piire kavandada puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahelised piirded võivad olla võrkpiirded. Piirdeid võib kombineerida kivi ja betooniga. Piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

-Piirete täpsem lahendus tuleb esitada elamu ehitusprojektis

5.6. Tänavate maa-alad. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõiduteede, parkimiskohtade ning muude liiklusrajatiste rajamisel arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetega.

Juurdepääs planeeritavale alale on 1118 Patika ühendusteelt ning edasi mööda Väike teed, mis läbib elamumaa kinnistuid Väike tee 2, Väike tee 4, Mäe tee 7 ja Väike tee 8 ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistut Väike tee L1. Väike tee pikkus Patika ühendusteelt planeeritava kinnistuni on ca 200 m.

Planeeritavale alale pääsuks on vajalik ehitada välja ligi 7 m pikkune ja 3,5 m laiune teelõik üle planeeringualaga piirneva Väike tee 8 kinnistu läänenurga.

Parkimine on lahendatud vastavalt Rae valla üldplaneeringule määratud normile. Normatiivne arvutus üksikelamule 2 parkimiskohta.

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt. Krundil on ette nähtud 3 sõiduautode parkimiskohta.

Parklaala rajada soovitavalt tänavakivisillutisega, et sademeveed imbuksid pinnasesse.

5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa krundi iga 300 m² kohta peab krundil kasvama vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Krundi pindalast tulenevalt peab minimaalselt kavama 10 puud, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6 m. Kinnistul juba kasvavate puudega on normatiiv tagatud.

Juurde planeeritava puittaimestiku liigilise koosseisu määramisel juhinduda olemasolevast haljastusest. Uut kõrghaljastust ja madalhaljastust on soovitav rajada kinnistu äärtesse.

Sademevesi tuleb immutada omal krundil pinnasesse, seetõttu tuleb haljasalad ja -ribad rajada rohuga, mis võimaldab sademevee imbumist. Kõiki haljaspindu on soovitav kasutada sademevee immutamiseks.

Planeeringus on haljastuse osakaal üle 85 % krundi pindalast.

Välisvalgustus on soovitav planeeritavate hoonete ja/või piirdeaedade külge.

- Haljastuse täpsem lahendus esitada elamu ehitusprojektis

5.8. Jäätmed

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt järgmistele õigusaktidele:

- jäätmeseadus;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri;

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt. põhijoonis. Täpsem jäätmete kogumine lahendatakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust.

Jäätmekonteineri paiknemisel lähemale kui 3 m kinnistu piirist, on vajalik naaberkindistuse omaniku nõusolek.

5.9. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala on tasase pinnastruktuuriga ühtlase tõusuga läänest ida suunas. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 42,71 kuni 43,72 m. Vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva maapinna reljeefiga. Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale krundiosale on planeeritud rajada muru ja säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

Kinnistu sissesõidutee rajatakse krundi kirdeosast ning olev maapinna kalle soosib sademevee valgumist teelalt kinnistu haljasalale. Vertikaalplaneeringuga tagatakse sagede juhtimine hoonest ja naaberkruntidest eemale.

Sademeveed ei tohi valguda naaberkindistutele.

Väike tee 8 kinnistule rajatava juurdepääsutee kalle suunata kinnistute Väike tee 8 ja Väike tee 10 haljasalade suunas.

-Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

6 . TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Vastavalt Rae Vallavalitsuse 27. oktoobri 2020 korraldusele nr 14 oli ette nähtud tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Antud piirkonna vee-ettevõtte on MTÜ Patika veeühistu. Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 923:2017 Ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-5 „Põhijoonis koos tehnovõrkude- ja liikluslahendusega”.

-Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti

6.1. Veevarustus

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus on kuni 0,5 m³ ööpäevas (maksimum 3 l/s). Kinnistul paikneb olemasolev veevarustuse liitumispunkt ning kinnistu on ühendatud tsentraalse veetorustikuga, mis kuulub MTÜ Patika veeühistule ning millega tagatakse planeeringuala majandus- ja joogiveega varustatus. Veevarustuse liitumispunkt on olemasolev maakraan, mis paikneb kinnistul 2 m kinnistu piirist sees pool.

Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 näeb ette pikaajalise programmina Patika veeühistule kuuluvast puurkaevust lähtuva veetorustiku likvideerimist ning uue Kuremäe puurkaevuga ühendatud ühisveevärgiga ühendatud torustiku rajamist Mäe teel. Arengukava näeb ette AS Elveso perspektiivset tegevuspiirkonda Patika külas Mäe teega piirnevate kinnistute osas. Planeeritav ala ei kuulu perspektiivse tegevuspiirkonna alasse.

AS ELVESO perspektiivse tegevuspiirkonna laiendamisel planeeritava alani on ühisveevärgiga liitumine kohustuslik.

Elamu veemõõdusõlm näha ette veetoru sisendile - hoones esimese välisseina taha. Veetorustik peab olema projekteeritud liitumispunktist veemõõdusõlmene ühes tükis ning ilma väljavõtete/hargnemisteta.

6.2. Tuletõrjeveevarustus

Planeeritavate hoonete tuleohutus tagatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord”.

Tuleohutus tagamiseks nähakse ette hoonetesse automaatne tulekustutussüsteem, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid.

Automaatne tulekustutussüsteem lahendada vastavalt Eesti standardile EVS -EN 16925:2018/AC:2020 „Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed elamu sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine ja hooldus”.

6.3. Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanaliseerimise vajadus on kuni 0,5 m³/d (maksimum 3 l/s). Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioon.

Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 näeb ette pikaajalise programmina reoveepumpla RVK Patika 7 ning ühiskanalisatsiooni torustiku rajamist piki Mäe teed. Arengukava näeb ette AS ELVESO perspektiivset tegevuspiirkonda Patika külas Mäe teega piirnevate kinnistute osas. Planeeritav ala ei jää perspektiivse tegevuspiirkonna alasse.

AS ELVESO perspektiivse tegevuspiirkonna laiendamisel planeeritava alani on ühiskanalisatsiooniga liitumine kohustuslik.

Planeeritud elamule on ette nähtud reovee kogumismahuti, mille soovitatav asukoht on elamust kirdes hoone ees kinnistule pääsu vahetus läheduses.

6.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee vesi imbub omal krundil pinnasesse.

Ala on ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega lääne suunas. Elamu ja juurdepääsutee ehitatakse krundi idaosasse ning seega toimub sademevee loomulik äravool reljeefilt madalamatele aladele. Oluline on sademe- ja дренаazivee ärajuhtimine hoone ümbrusest ning tee- ja parklaalalt. Tee ning parkla katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele.

Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

6.5. Elektrivarustus

Kinnistu elektrivarustus on tagatud olemasolevast OÜ Elektrilevi liitumiskilbist peakaitsmega 3x25 A ja kahetariifse arvestussüsteemiga. Liitumiskilp paikneb Väiketee 10 kinnistu põhjapiiril krundi sees pool kinnistule juurdepääsu lähedal.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele.

- Liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad;
- OÜ Elektrilevi tehnormidega maakasutusõigus on tagatud servituudi alana;

6.6. Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga tänavavalgustust ei planeerita.

6.7. Telekommunikatsioonivarustus

Detailplaneeringuga telekommunikatsioonivarustust ei planeerita - lahendatakse 3G või 4G ühenduse baasil.

6.8. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Eelistada hoonete lokaalse soojavarustuse valikul keskkonnasõbralikke ja taastuvenergiaga põhinevaid kütteviise (maasoojus, päikese-, hüdro-, tuule- ja elektrienergia jne).

Vastavalt Eesti pinnakatte kaardile, mis on koostatud OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2006 aastal ning korrastatud Maaameti poolt 2019 aastal, paikneb planeeritav ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Naaberkinnistutel ei paikne seaduslikult ning ebaseaduslikult ehitatud salv- ja puurkaevusid.

Horisontaalse maasoojussüsteemi rajamisel peab maakontuuri torustik vastama standardile EVS EN 12201 ja omama sõltumatu kolmanda osapoole sertifikaati. Pinnasekollektori toru peab olema sertifitseeritud 40x2,4 mm PE80 SDR17 PN8 polüetüleenitoru.

Soovituslik on teostada pinnase uuringud enne maasoojuspumbasüsteemi lahenduse dimensioneerimist ja kirjeldada pinnase tüüp, geoloogiline paiknemine, geoloogilised iseärasused, nende minimaalsed soojusmahtuvused, soojusjuhtivus ja pinnaseveetase.

Nõuded pinnasekollektori kaugustele:

- vähemalt 1 m kinnistu piirist, et vältida naaberkinnistute kasutamise kitsendamist;
- vähemalt 1 m ehitistest ja hoonetest;
- vähemalt 1 m enamikest maa-alustest torustikest (või vastavalt tehnosüsteemi kaitsevööndile);
- vähemalt 1 m kaugusel rajatistest;

- puu rinnasümberrõõmust lähtuvalt. Vastavalt EVS 939-3:2020;

Tinglik maasoojussüsteemi horisontaalkollektori vajadus kinnistu alast on 600 m² ning soovituslikasukoht on en elamust edelas.

Õhksoojuspumba või õhk-vesi soojuspumba projekteerimisel vältida seadme töötamisest tingitud müra kandumist naabri kinnistutele ning siseruumidesse.

Seadmete projekteerimisel pidada kinni Keskkonnaministri määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" Lisa 1 esitatud müra normtasemetest ja lähtuda standardist EVS-EN 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning Eesti Soojuspumba Liidu sisestest ühtsetest paigaldusnormidest.

Päikeseenergia kollektorite asukoha ja paigaldamise kaldenurga valikuga minimaliseerida päikese peegeldust naaberkinnistu suunas.

Planeeringuga ei kavandata tuule- ja hüdroenergia kasutamist.

- *Täpsem lahendus tuleb esitada ehitusprojektides*

6.9. Energiatõhusus- ja tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018 a määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ esitatule.

7 . TULEOHUTUSNÕUDED

Abinõud tule leviku takistamiseks on määratud Siseministri 30. märtsi 2017 a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud hoonete kasutamistarve on I kasutusviis ja tulepüsivusklassiks on TP-3.

Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujud vastavalt tuleohutuse eeskirjadele ja standarditele. Kinnistul planeeritavad elamu ja abihooned moodustavad ühtse tuletõkketsooni.

Planeeritavate ja naaberkinnistutel paiknevate hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Juurdepäas kinnistule on planeeritud Väike teelt, juurdepääsutee minimaalne laius on 3,5 m. Juurdesõidutee ja juurdepäas hoonele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoonete ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest. Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.
- Siseministri 30. märtsi 2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

8 . SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduste määramisel on arvestatud:

- Majandus- ja taristuministri 25.03.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”
- Keskkonnaministri 16.12.200 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”

8.1. Kehtivad kitsendused

- Väike tee, teekaitsevöönd 10 m;
- Elektrimaakaabelliin, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Elektripaigaldis, kaitsevöönd 1 m paigaldisest;

8.2. Planeeritavad kitsendused

- Olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd 2 m tehnoõrguvaldaja kasuks;

8.3. Väljaspool planeeritavat ala planeeritavad kitsendused

- Olemasolevale veetorule 2 m toru teljest, koridor laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Juurdepääsuservituudi vajadus Väike tee 8 kinnistul Väike tee 10 kinnistu kasuks. Ala suurus 50 m² (vt Põhijoonis koos tehnoõrkude- ja liikluslahendusega DP-5);

- Juurdepääsuservituudi vajadus Väike tee teemaa kasutamiseks juurdepääsuks Väike tee 10 kinnistule, ala on piiritletud teemaaga, millele lisandub 1,5 m mõlemale poole teemaad tee talviseks korrashoiuks;

9 . KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

9.1. Keskkonnamõju hindamine

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea, visuaalse hinnangu alusel reostus puudub. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Planeeringuga ei kavandata paikse heiteallika rajamist ning kasutamist. Samuti ei kavandata Keskkonnaministri 14. detsembri 2016 a määruse nr 67 „Tegevuse künnisevõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” määratlusega õhusaasteloa kohustusega tegevust.

Planeeringuga ei kavandata veeloa ja jäätmeloa kohustusega tegevust ning ei ole vajalik jäätmekäitleja registreering.

9.2. Nõuded müra leevendamiseks

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud nõudeid. Tagada siseruumides sotsiaalministri 4.märtsi 2002 a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” §6 lg 1 punktides 1.1 ja 1.2 ja §7 lg 3 punktides 1 sätestatud normtasemeid.

Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55 dB päeval ja 45 dB öösel. Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

9.3. Nõuded radooniohutuse tagamiseks

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eesti standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” tabelis 3 (normaalne) toodud.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardimaterjalile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas, kus pinnase radoonisisaldus jääb vahemikku 10-30 kBq/m³.

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada tavaline hea ehituskvaliteet, nõuetekohane ventilatsioon, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.

10 . KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Planeeringus on lähtutud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, osa 1: Linnaplaneerimine” esitatud nõuetest ja soovitud:

- Hoonele kavandada valvesüsteem ja näha ette vastupidavad turvauksed ja aknad;
- Kruunt ja hoone, eelkõige sissepääsud on soovitatav valgustada;
- Soovitav on kruunt ümbritseda piirdega;

Piirkonnas on juba lahendatud selged liikumisteed ja paigaldatud suunaviidad/sildid.

11 . PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Hoonete ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload. Enne hoonete ehituslubade väljastamist peab olema:

- seatud vajalikud servituudid;

- välja ehitatud teed ja tehnovõrgud vastavalt sõlmitud detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingule (teede ja tehnovõrkude ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload);
- väljastatud kasutusload välja ehitatud teedele ja tehnovõrkudele

12 . VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringus on maakasutuse juhtotstarve **elamumaa (EV)**, mille all mõeldakse väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringu maakasutusele on lähipiirkonnas elamumaad ning äri- ja ühiskondlike ehitiste maad.

Planeeringuga kavandatava ja üldplaneeringus esitatu võrdlus on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Planeeritava Rae valla üldplaneeringule vastavuse tabel

Näitaja	Rae valla üldplaneering	Detailplaneeringuga kavandatav
Krundi sihtotstarve % <i>E, EEr, EEk, Ä, T, Üh</i>	-Ühepereelamud -Paariselamud läbivate teede ääres ja ristmikel -Kahepere-, rida- ja korterelamuid planeerida ei tohi	-Ühepereelamu
Krundi täisehitusprotsent koormusindeks	-Ühepere- ja paariselamu krunt 5-15%, olenevalt krundi suurusest	15% täisehitust
Kõrgus ja korruselisus	-Ühepere- ja paariselamud 2-korrust ja 9 m	2 korrust ja 9 m
Haljastus	-Krundi iga 300 m ² kohta vähemalt	10 puud, mille täiskasvamiskõrgus on

	1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6 m -Läbivate teede äärde puudeallee	min. 6 m
Abihooned; hoonete arv krundil	- kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 100 m ² , kõrgus kuni 6 m	3 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m ² ja kõrgusega kuni 6 m
Ehitusjoon	-Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest -Piirkonna sisetee 10 m sõiduteest	Väike tee kaitsevöönd 10 m tee äärmisest servast
Katusekalle, räästa kõrgus ⁶⁾	-Ühepereelamul 20-45° ²⁾ , väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega	- katuse kalle 20-45° ning väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
Piirded	-Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest ¹⁾	-Puidustlattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiirded - piirete kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest
Materjalikäsitus	-Peamine viimistlusmaterjal puit -Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist	- peamine fassaadiviimistlus materjal puit või puit kombineerituna kivi krohvi või tellisega

Rae valla üldplaneeringu maakasutus on esitatud joonisel DP-1 „Väljavõte Rae valla üldplaneeringust”.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

13 . NÕUDED EHITUSPROJEKTILE

Detailplaneeringus määratakse järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismidest ja õigusaktidest;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;

- Hoone projekteerimisel tuleb tagada nõuete vastavus Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" nii planeeritud hoones kui ka naaberkindistutel asuvates hoonetes;
- Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30. märtsi 2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud nõudeid.
- Hoone ehitamisel tuleb jälgida keskkonnaministri 16.detsembri 2016 a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 esitatud nõudeid ümbruskonnas ehitustegevusega kaasnevate müra- ja vibratsioonitasemete kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Keskkonnaministri 16.detsembri 2016 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Ehitustegevusega kaasneva müra- ja vibratsioonitasemed ümbruskonnas ei tohi ületada Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja Sotsiaalministri 17. mai 2002 a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Hoonete projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga)
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadamed, ventilatsioon jms) ning nende asukohtade valikul arvestada naaberkindistutel paiknevate hoonete asukohtadega ning, et tehnoseadmete poolt tekitatav müra ei ületaks ümbruskonnas elamualadel Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 kehtestatud normtasemeid.

14 . KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk	Kooskõlastatav	Kooskõlastuse	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlast	Märkused /lisainfo
-----	----------------	---------------	--------------------	------------	--------------------

nr	asutus/organisatsioon / maa-ala piirinaaber	number ja kuupäev	use originaali asukoht
1	MTÜ Patika Veeühistu Juhatus liige Aare Lepik	16.03.2021 Aare Lepik <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Lisade kaust Kooskõlastatuseks esitatud detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri
2	MTÜ Patika Veeühistu Juhatus liige Taivo Pahmann	16.03.2021 Taivo Pahmann <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	
3	MTÜ Patika Veeühistu Juhatus liige Triin Sepp	16.03.2021 Triin Sepp <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	
4.	Väike tee 8 kinnistu omanik Rein Kuusk	24.11.2021 Rein Kuusk <i>/ allkirjastatud digitaalselt/</i>	Lisade kaust Kooskõlastatuseks esitatud detailplaneeringu tugijoonis, põhijoonis, visioon ja seletuskiri
5.	Vihuli kinnistu	18.01.2022 Nõus abihoone kaugusega 1m enda kinnistu poolsest piirist.AareVihul <i>/allkiri / 18.01.2022</i>	Lisade kaust Kooskõlastus esitatud detailplaneeringu põhijoonisel ja nõusolek e-kirjas

Väike tee 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering Töö nr 01-20 , PlanID 1098

Planeerija Kateliina Tõnurist
Jaanuar 2022

14.1. MTÜ Patika Veeühistu juhatuseliikmete seisukoht detailplaneeringule

14.2. MTÜ Patika Veeühistu juhatuseliikmete digitaalallkirjade kinnitusleht

14.3. Väike tee 8 kinnistu omaniku nõusolek planeeringuga kavandatule

15 . JOONISED

15.1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust DP-1

15.2. Situatsiooniskeem DP-2

15.3. Kontaktvööndianalüüs koos naaberplaneeringute lahendustega DP-3

15.4. Tugiplaan DP-4

15.5. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja liiklusplaaniga DP- 5

15.6. Illustreeriv joonis DP-6

16 . LISAD

16.1. OÜ Eleltrilevi liitumisleping nr 364277

