

 **Töö nr 406**

**Harjumaa, Rae vald, Urvaste küla**

**UUSTALUMÄE KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1116)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Meelis Tepponen

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 arno@opt.ee

 **KÖITE SISUKORD**

1. **SELETUSKIRI**

[1. ÜLDANDMED 3](#_Toc128559513)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 3](#_Toc128559514)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc128559515)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 4](#_Toc128559516)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc128559517)

[5.1. Maakasutus 4](#_Toc128559518)

[5.2. Asend 4](#_Toc128559519)

[5.3. Hooned ja rajatised 5](#_Toc128559520)

[5.4. Tehnovarustus 5](#_Toc128559521)

[5.5. Haljastus 5](#_Toc128559522)

[5.6. Reljeef 5](#_Toc128559523)

[5.7. Radoon 5](#_Toc128559524)

[5.8. Liikluskorraldus 5](#_Toc128559525)

[5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud 5](#_Toc128559526)

[6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 5](#_Toc128559527)

[7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 5](#_Toc128559528)

[7.1. Planeeringulahendus 5](#_Toc128559529)

[7.2. Ehitusõigus 6](#_Toc128559530)

[7.3. Arhitektuurinõuded 6](#_Toc128559531)

[7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 6](#_Toc128559532)

[7.5. Keskkonnatingimused ja võimaliku keskkonnamõju hindamine 7](#_Toc128559533)

[7.6. Haljastus ja heakord 9](#_Toc128559534)

[7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc128559535)

[7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc128559536)

[7.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 10](#_Toc128559537)

[8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 10](#_Toc128559538)

[8.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 10](#_Toc128559539)

[8.2. Veevarustus ja kanalisatsioon 10](#_Toc128559540)

[8.3. Elektrivarustus 11](#_Toc128559541)

[8.4. Sidevarustus 11](#_Toc128559542)

[8.5. Soojavarustus 11](#_Toc128559543)

[9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 12](#_Toc128559544)

[10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID 12](#_Toc128559545)

[11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 12](#_Toc128559546)

1. **JOONISED**

 AS-01 Asukohaskeem M 1:~

 AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:1000

 AS-03 Tugiplaan M 1:1000

 AS-04 Põhijoonis M 1:1000

 AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

 AS-06 Illustratsioon M 1:~

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 06.12.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 433742.

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Kirjanurk poolt 04.08.2020, töö nr 4105G;
* Rae vallas Urvaste küla miljööväärtuslikuks tunnistatud ala ajaloolis-arhitektuuriline uuring (Elo Lutsepp, 2020).
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDIDI SELETUSKIRI**

# ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Urvaste külas, Uustalumäe kinnistul. Planeeritavale alale on juurdepääs Tedre tee L1 kaudu. Kinnistu suurus on 16674 m2. Planeeritava ala kohta ei ole varem koostatud detailplaneeringut.

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
* Rae valla arengukava 2016 – 2025;
* Hoone energiatõhususe miinimumnõuded (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63);
* 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”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE



Planeeringuala

*Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte*



Üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus hajaasustusala ajaloolise asustusstruktuuriga ning väärtusliku traditsioonilise maastiku ja ajaloolise maastikumustriga maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Hajaasustusalal kehtib hajaasustuse põhimõte, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni  100 m ja elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300 m. Urvaste küla kohta on Elo Lutsepp koostanud 2020 miljööväärtuslikuks tunnistatud ala ajaloolis-arhitektuuriline uuringu (Rae vallas Urvaste küla miljööväärtuslikuks tunnistatud ala ajaloolis-arhitektuuriline uuring, Tallinn 2020).

Uuringu kokkuvõttes toodi välja järgnev: „Vaadeldaval uuringualal võib miljööväärtuslikuks tunnistada vaid Vainu, Vahendiku ja Liiva kinnistute hoonestuse ehk siis piirkond Liiva tee ääres. Ettepanek on tühistada miljööalaks tunnistamine vaadeldaval alal Tedre ja Pardi tee ääres. Otstarbekas pole rakendada ka miljööalast tingitud ehituspiiranguid praegu hoonestatud Liivamäe ja Meruska kinnistutel ning seni hoonestamata Uustalumäe, Kruusa ja Kruusimäe. Sama kord peaks kehtestuma ka hetkeks juba hoonestamata Teedevõhma kinnistul. Nendele kinnistutele peaks rakenduma vaid Rae valla üldplaneeringus kehtestatud nõuded uusehitustele”. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus üldplaneeringuga.

Uustalumäe kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata maakasutuse sihtostarve, ehitus- ja hoonestustingimused viie hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Uustalumäe katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Maakasutus

Uustalumäe – (Maa-ameti andmetel 04.04.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:5715
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* kinnistu pindala: 16674 m².

## Asend

Planeeringuala asub Urvaste küla keskosas, jäädes Liiva ja Tedre tee L1 (katastritunnus 65301:001:3667) vahelisele alale.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud.

## Hooned ja rajatised

Planeeritav kinnistu ei ole hoonestatud

## Tehnovarustus

Planeeringualal puuduvad tsentraalse tehnovõrgud. Maaüksust läbib diagonaalis alla 1 kV elektriõhuliin (Vahendiku talu) kaitsevööndiga 4 m.

## Haljastus

Kinnistul kasvab kõrghaljastus. Idakülje osas piirneb ala rohevõrgustikuga.

## Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt läänesuunas langev. Absoluutkõrgused on vahemikus 51.44 – 49.64.

## Radoon

Radoonitase (30 – 50 kBq/m3) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 normaalsel tasemel. Vt <http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf>.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

## Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt teelt Tedre tee L1 (katatritunnus 65301:001:3667) kaudu.

## Kehtivad kitsendused ja piirangud

* Alla 1 kV elektriõhuliini (Vahendiku talu) kaitsevöönd 4 m laiuselt;
* Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt väärtuslik traditsiooniline maastik ja ajalooline maastikumuster;
* Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt ajalooline asustusstruktuur.

# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala jääb vastavalt Rae valla üldplaneeringus ajaloolise asustusstruktuuri alale, piirnedes lõunas ja idast teemaplaneeringu kohaselt rohekoridoriga.

Ala paikneb eemal valla suurematest asustuse koondumispunktidest.

Lähialal paiknevad olemasolevast ridaküla struktuurist lähtuvad elamu- ja maatulundusmaad.

# PLANEERINGUGA KAVANDATAV

## Planeeringulahendus

Detailplaneeringu eesmärk on Uustalumäe katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Urvaste küla miljööväärtusliku ala ajaloolis-arhitektuurise uuringu ettepanekutega, mis on koostatud Elo Lutsepa poolt 2020. aastal. Selle kohaselt pole otstarbekas rakendada miljööalast tingitud ehituspiiranguid praegu hoonestatud Liivamäe ja Meruska kinnistutel ning seni hoonestamata Uustalumäe, Kruusa, Teedevõhma ja Kruusimäe kinnistutel. Nendele kinnistutele peaks rakenduma vaid Rae valla üldplaneeringus kehtestatud nõuded uusehitustel. Lähtudes eeltoodust on hajaasustuses lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, kus elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus on vähemalt 280 – 300 m.

## Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Kinnistul muutub maatulundusmaa sihtotstarve elamumaaks.

Krundile on lubatud ehitada kuni viis hoonet, sh üks üksikelamu ja kuni neli abihoonet suurima ehitisealuse pinnaga kokku kuni 500 m².

Lubatav korruselisus põhihoonel on kuni 2 korrust ning abihoonetel 1 korrus maa peal ja üks maa-alune korrus. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on üksikelamul kuni 9 meetrit ja abihoonetel kuni 5 meetrit.

**Krundi planeeritav ehitusõigus:**

Krunt pos 1

* maakasutuse sihtotstarve EP 100%
* lubatud maksimaalne hoonete arv 5, sh 1 üksikelamu ja 4 abihoonet
* lubatud maksimaalne ehitisealune pind kokku: 500 m²,

sh abihoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²,

* lubatud maksimaalne korruselisus: põhihoone maapealne 2k, maa-alune -1k

 abihoone maapealne 1k, maa-alune -1k

* lubatud maksimaalne kõrgus: elamu 9 m, abihooned 5 m

## Arhitektuurinõuded

Urvaste külas paiknevad piirkonnad, mis on Rae valla üldplaneeringus miljööväärtuslikud alad. Hoonete rajamisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.

* hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
* abihooned ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga;
* katusekalle üksikelamul 20 – 45º, räästa kõrgus 3 m;
* katuse tüübiks viilkatus, kelpkatus või ühepoolse kaldega katus; väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
* peamine viimistlusmaterjal puit;
* puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinda;
* palkmajad lubatud;
* puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, kiviaed kuni 1,5 m;
* õueala ulatuses moodustatava elamumaa suurus 0,2 – 1 ha;
* välisviimistluses kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone.

Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks:

* hoonete projekteerimisel arvestada miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”) ning aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergia hoone projekteerimisnormidega;
* hoonete projekteerimisel arvestada vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõudeid;
* materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile R’tr,s,w – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport;
* radoon – vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, vt ka punkt 5.7.
* puurkaevu hooldusalas keelatud tegevused on kajastatud Veeseadus § 154, lõik 5.

## Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Tedre tee L1 kaudu.

Uusi ristumiskohti teelt ei ole planeeritud, kinnistule säilib olemasolev juurdepääs, mis tuleb rekonstrueerida planeeringu huvitatud isiku poolt, vt lähemalt ka ptk 11. Ristumiskoht on planeeritud asfaltkattega ja ala on määratletud planeeringu põhijoonisel.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

Meetmed müra leevendamiseks

Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega.

Ala piirneb riigiteega. Hoonete planeerimisel rangelt jälgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”, et tagada head tingimused hoonete sees.

Materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile R’tr,s,w – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport. Lähtuvalt uuringust ei tohi välispiirde ühisisolatsioon olla planeeritava korterelamu jaoks väiksem kui 50 dB.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi hoone siseruumides tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

* akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥50% väliste piirete pinnast võetakse aken nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kasutada on soovitav kolmekordsel õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsiooni indeks ≥ 35 dB;
* välised piirded projekteerida selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist väliste piirde isolatsioon oleks vähemalt ≥ 35 dB;
* välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥ 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust või klaasidevahelisi kaugusi;
* hoone välisseinad ja avatäited peavad olema tõhusa heliisolatsiooniga;
* ventileerimiseks mõeldud avad fassaadis ei tohi vähendada müratõkke omadusi;
* istutada kõrghaljastust.

## Keskkonnatingimused ja võimaliku keskkonnamõju hindamine

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole. Planeeritavale alale on ette nähtud elamumaa sihtotstarbega krunt.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud lähiümbruste planeeringutega ja lahendusega on tagatud piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Ala piirneb põhja-lõunasuunal piki Tedre teed rohevõrgustiku koridoriga.

**Lähtetingimused:**

* planeeritav katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* planeeringuala on kõrghaljastatud ;
* planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev maa-ala, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 20.03.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (04.04.2023) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (04.04.2023) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon.

**Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus**

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vms). 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest;
* tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

**Müra ja vibratsioon**

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

**Põhjavesi ja pinnavesi**

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

* mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutusloa taotlemist.

**Radoon**

Radoonitase (30 – 50 kBq/m3) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 normaalsel tasemel. Vt <http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf>.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

## Haljastus ja heakord

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Kuna piirkonnas paiknevad traditsioonilised asustusalad ning inimtegevusega koostoimes kujunenud maastikud ja piirkonna loomastik on inimtegevusega suhteliselt hästi kohanenud, siis ei ole üksikute uute elamute või elamugruppide rajamine rohevõrgustiku alale ohuks selle toimimisele. Elamute paigutamisel tuleb arvestada maastikusituatsiooni ning loomade liikumisteedega.

Planeeritaval alal säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Erinevate kinnistute hoonestus asub üksteisest ~300 m kaugusel.

Lähim veevõtukoht (Maa-ameti kaardiserveri järgi) asub ~600 m kaugusel Sepa kinnistul, mööda Tedre teed põhja pool (asukoht vt kontaktvööndi analüüsi joonis).

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

# TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05.

## Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad 49.64 kuni 51.44 abs vahemikku. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Rohealadele valguv sadevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piirides.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundi varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on planeeritud lokaalselt.

Veevarustus on tagatud planeeritud puurkaevu kaudu.

Kanalisatsiooni lahendus on planeeritud lokaalselt. Planeeritud on kogumismahuti ja kanalisatsioonitorustik. Täpsem lahendus anda ehitusprojekti koostamisel, sh arvestada alltoodud nõuetega:

* keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”;
* keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
* keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”;
* Veeseaduse 6. peatüki 2. jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine” ja 3. jagu „Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded”;
* puurkaevu hooldusalas keelatud tegevused on kajastatud Veeseaduse § 154, lõik 5.

## Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud planeeringualale tehnilised tingimused nr 433742, 06.12.2022.

Uustalumäe kinnistu võrguühendus lahendatakse olemasoleva alajaama Vahendiku:(Kose) õhuliini fiidri F1 baasil 0,4 kV maakaabeliinina.

Liitumiskilp on planeeritud kinnistu piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

## Sidevarustus

Uustalumäe kinnistu piirkonnas Telia siderajatised puuduvad ja puudub võimalus liituda kaasaaegase Telia kaablivõrguga. Tellijal on võimalus interneti ja TV teenust tellida mobiilivõrgu baasil**.**

## Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil).

Soovitatav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid). Päikesepaneelide paigaldamisel arvestada võimaliku peegelduse mõju naaberkinnistutele, mis arvestades antud olukorda, siis see on vähetõenäoline.

Kütteallikana võib kasutada ka teisi kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteliike, nt horisontaalne maaküte.

Krundil on ka piisavalt ruumi horisontaalse maakütte rajamiseks.

Selle kavandamisel ehitusprojektis ja seejärel rajamisel arvestada järgmiste tingimustega:

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma: vähemalt 2 m kinnistu piirist; puu vertikaalprojektsioonist 2 m. Vertikaalset maakütet ei planeerita.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole lubatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud ühe üksikelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette üksikelamu, kus ühele krundile on lubatud rajada kokku 5 hoonet (üksikelamu ja 4 abihoonet). Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

* alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 4 m laiuselt;
* puurkaevu hooldusala r=10 m.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
* seada vajalikud servituudid;
* ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks;
* planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul;
* rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* planeeringuala ja avaliku tee (Tedre tee L1) ristumiskoht rekonstrueerida enne mistahes hoonele kasutusloa välja andmist;
* hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)