**II SELETUSKIRI**

**Seletuskirja sisukord**

[1. ÜLDOSA 51](#_Toc84930120)

[DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 51](#_Toc84930121)

[LÄHTEMATERJALID 51](#_Toc84930122)

[TEOSTATUD UURINGUD 52](#_Toc84930123)

[2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 52](#_Toc84930124)

[3. VASTAVUS VALLA ÜLDPLANEERINGULE 52](#_Toc84930125)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS 52](#_Toc84930126)

[4.1. OLEMASOLEV OLUKORD 52](#_Toc84930127)

[4.2. KONTAKTVÖÖND 54](#_Toc84930128)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 55](#_Toc84930129)

[5.1. EHITUSJOON JA TÄISEHITUS 55](#_Toc84930130)

[5.2. KINNISTU KAVANDATAV EHITUSÕIGUS 56](#_Toc84930131)

[5.3. TEED, TÄNAVAD, LIIKLUSKORRALDUS 57](#_Toc84930132)

[5.4. TEHNOVÕRGUD 58](#_Toc84930133)

[5.5. HALJASTUS JA HEAKORD 61](#_Toc84930134)

[5.6 EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK 62](#_Toc84930135)

[6. KESKKONNAKAITSE 63](#_Toc84930136)

[Planeeritavale alale jäävad maakasutuspiirangud ja kitsendused 64](#_Toc84930137)

[Võimalikes avariiolukordades käitumise lahendused 64](#_Toc84930138)

[Müraleevendusmeetmed 65](#_Toc84930139)

[Radoonirisk 65](#_Toc84930140)

[Keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt kavandatavast tegevusest 66](#_Toc84930141)

[Sademevee käitlemine 66](#_Toc84930142)

[7. JÄÄTMEKÄITLUS 67](#_Toc84930143)

[8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE 68](#_Toc84930144)

[9. OLEMASOLEVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSED 69](#_Toc84930145)

[10. PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE 69](#_Toc84930146)

[11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE 69](#_Toc84930147)

[HÜVITAJA 69](#_Toc84930148)

**II** SELETUSKIRI

## ÜLDOSA

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Eskiisi koostamise alusteks on:

* Planeerimisseadus
* Rae Vallavalitsuse 07. juuli 2020.a. korraldus nr 909 Vaskjala küla Lootsi vkt 35 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine
* Lootsi vkt 35 kinnistu omaniku Anžela Plaksina taotlus detailplaneeringu algatamiseks

### LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu taotluse lähtematerjalideks on

* [Rae valla üldplaneering](https://www.rae.ee/rae-valla-uldplaneering) – kehtestatud Rae Vallavolikogu 21. mai 2013.a. otsusega nr 462.
* [Rae Vallavolikogu 20.juuni 2017 otsusega nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 kehtestamine“ kehtestati Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028](https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrCwPQixlxehG0AGCYPxQt.;_ylu=X3oDMTByOHZyb21tBGNvbG8DYmYxBHBvcwMxBHZ0aWQDBHNlYwNzcg--/RV=2/RE=1583167138/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.rae.ee%2fdocuments%2f823250%2f15820815%2fRAE_Seletuskiri170511.pdf%2f42a4cccb-1030-479b-92fc-6ad775b15610/RK=2/RS=hH9xZIXlmDX8QxKRPkaw7rI_C84-)
* [Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.](https://www.riigiteataja.ee/akt/408052014070)
* [Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“](https://www.riigiteataja.ee/akt/408052014088).
* [Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“](https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001)
* [Ehitusseadustik](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122019005)
* [Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)
* [Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“](https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv) jõustumine 03.12.2018.
* [Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027?leiaKehtiv) (jõustumine 01.02.2017),
* [Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“](https://www.riigiteataja.ee/akt/110061?leiaKehtiv) kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
* [Eesti Standard EVS812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“](https://www.evs.ee/tooted/evs-812-6-2012+a1-2013)
* [Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine.](https://www.evs.ee/tooted/evs-809-1-2002)
* [Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“](https://www.evs.ee/tooted/evs-842-2003)
* [Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri“](https://www.riigiteataja.ee/akt/425112020004)
* [Rae valla jäätmehoolduseeskiri – kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.märtsi 2013.a. määrus nr 99.](https://www.riigiteataja.ee/akt/418042013020?leiaKehtiv)
* [Vaskjala küla Lootsi vkt 13, 13A JA Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering DP0862](https://map.rae.ee/gis/apps/webappviewer/index.html?id=234f9ff842cf4fb9a1153385b406fc39) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.09.2016.a. korraldusega nr.408.

### TEOSTATUD UURINGUD

* Planeeritava ala kohta on koostatud topo-geodeetiliste uurimisttööde aruanne OÜ EMELIN (reg.nr.12139795 poolt 11.11.2019, töö nr GA-091.

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva elamumaa ehitusõigust suurendada vastavalt Rae valla üldplaneeringus lubatule ning määrata krundi ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,1 ha.

## VASTAVUS VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud olemasolev elamumaa.

Planeeringuala olemasolev seaduslikul alusel ehitatud rekonstrueeritav aiamaja paikneb kehtiva üldplaneeringu järgi Pirita jõe ehituskeeluvööndis (edaspidi EKV). Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek vähendada EKV planeeritava kinnistu ulatuses 25 meetrini veepiirist.

EKV vähendamisel lähtutakse Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 40 lg.1 sätestatud tingimustest (vt pt. 5.6).

Detailplaneeringu kontekstis ei ole planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

## OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

### OLEMASOLEV OLUKORD

#### Ala asukoht

Planeeritav ala asub Vaskjala külas, Pirita jõe äärses tiheasustusalal ja hõlmab Lootsi tee vkt 35 kat.tunnusega 65301:009:0350 kinnistut ja osaliselt Lootsi katastritunnusega 65301:009:0001 kinnistut (tee alal kinnistuomanikule kuuluvate tehnovõrkude osas ja jõeäärne osa kuni plan.kinnistu piirini). Kinnistu on ida-lääne suunaliselt trapetsiaalse kujuga maksimaalse pikkusega ca 44 m ja laiusega ca 24 m.

Planeeritav ala piirneb lõuna poolt Lootsi (katastril 65301:009:0001) kinnistul asuva teega. Lähim autobussi peatus asub planeeringualast lõunasuunas ca 2,7 km kaugusel Vesiroosi teel. Lähimad esmatasandi teenindusasutused asuvad ca 6,5 km kaugusel planeeringualast Jüri asulas. Samas asuvad ka kool ja lasteaed.

#### Planeeritava ala kinnistu andmed

Planeeritav kinnistu **Lootsi vkt 35**, katastri tunnus 65301:009:0350, pindala on 969 m2, sihtotstarve ja osakaal - elamumaa 100%, omanikud Anžela Plaksina ja Oleg Plaksin.

Planeeritav kinnistu paikneb osaliselt Pirita jõe ehituskeeluvööndis ja täielikult piiranguvööndis.

#### Kontaktala

Tegemist on valla keskust ehk Jüri alevikku põhja poolt piirneva alaga. mis toimib Jüri aleviku tagamaana. Lootsi vkt asundus on koondatud Pirita jõe äärsetele aladele. Planeeritav kinnistu paikneb Rae valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas. Ümbritsevad kinnistud on hoonestatud 1-2-korruseliste aiamajade ja elamutega. Lisaks põhihoonele paikneb osadel kinnistutel ka üks või mitu abihoonet. Ümbruskonnas paiknevad elamud on suhteliselt eriilmelised ja erineva viimistlusega. Täpsemalt on kontaktala kirjeldatud seletuskirja p.5.2.

#### Planeeringuala piirinaabrid

Loode ja kagu poolt piirneb:

Lootsi kinnistu, katastri tunnus 65301:009:0001, elamumaa 100%, sama kinnistu jõepoolne osa on kaitsevööndis asuv roheala ja kagupoolne osa Lootsi asustuse siseteede ala, mis on Maa-ameti katastri andmetel elamumaa 100%. Kinnistu omanik on Aiandusühistu Lootsi MTÜ (reg.kood 80099886)

Kirdepoolsest küljest piirneb:

Lootsi vkt 34, katastri tunnus 65301:009:0340, elamumaa 100%.

Edela ja lõunapoolt piirneb:

Lootsi vkt 36, katastri tunnus 89001:003:0695, elamumaa 100%.

Planeeritavale kinnistule jäävad olemasolevad kitsendused Pirita jõe 50 m ehituskeeluala (selgitust vt. seletuskirja p.6)

Pirita jõe piiranguvöönd 100 m

Elektri k/p õhuliini isiklik kasutusõigus AS Eesti Energia kasuks

Olemasolev hoonestus Hoonetest paikneb kinnistul suvemaja ehitisealuse pinnaga 97,5 m2,maht 226,7 m3 , ehitusregistri kood 120607554 ja puukuur ehitisealuse pinnaga 8,5 m2 , mitte õiguspärasel alusel ehitatud ehitis.

Rajatistest on kinnistul kasvuhoone ehitisealuse pinnaga 16,5 m2.

Teed, tänavad, liiklus Juurdepääs planeeritavale kinnistule on olemasoleva mahasõiduga Lootsi teelt (katastritunnus 65301:009:0001). Planeeringuala teedeühendus Jüri keskusega toimud mööda Lootsi-, Näkinurga-, Vesiroosi- ja Jüri-Aruküla teed.

Olemasolevad tehnovõrgud Lootsi vkt 35 kinnistul paiknevad vee- ja reovee kanalisatsioonitorud, 0,4 kV maakaabel ja kinnistut läbib k/p elektri õhuliini.

Tehnovõrkude kinnistuga liitumispunktid asuvad Lootsi teel (kat.tunnus 65301:009:0350). Kinnistu elektriliitumiskilp asub Lootsi teel (ca 18,7 m kaugusel kinnistu piirist elektriõhuliini postil. Ühendus Lootsi vkt aiamajaga on teostatud 0,4 kV maakaabliga.

Vee liitumispukt-maakraan asub ca 0,5 m kaugusel kinnistu piirist tänavamaal.

Kanalisatsiooni liitumispunkt kanalisatsioonikaev asub ca 3,5 m kaugusel kinnistupiirist.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Lootsi vkt 44 ees.

Olemasolev haljastus Kõrghaljastusest kasvab kinnistul 5 lehtpuud ja 3 kuuske üksikult ning 6 kuuske hekina. Puud kasvavad kinnistu põhiliselt kinnistu jõepoolse piiri nurgaaladel. Suuremad lehtpuud (h˃10 m) on kased ja lepad. Peale nende kasvab veel kinnistul keskel ja aiamaja ümbruses kokku 12 viljapuud.

Parkimine Parkimiskohad kahele sõiduautole asuvad aiamaja kirdepoolses küljes.

Maapinna reljeef Maapind on kinnistu ulatuses tasane, kerge langusega jõe poole absoluutkõrguste vahemikus +36.77 m kuni +36.58 m.

### KONTAKTVÖÖND

Kontaktvöönd on algatusettepaneku eskiisis määratud Lootsi asundusega ja piiritletud Piirita jõega. Kontaktvööndi juhfuntsiooniks on väikeelamumaa (Ev).

#### Planeeringualale või selle külgnevale piirialale jäävate maa-alade kohta kehtestatud detailplaneeringud

Lootsi vkt 35 planeeringuala piirneb Lootsi vkt 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (DP0862) määratud alaga.

Kontaktvööndiga piirnevad veel Kurekella pereelamute grupi detailplaneeringu ala DP0074 (kehtestatud 18.06.2002). Põhjapoolt piirneb ka Laiakivikinnistu taotletava detailplaneeringualaga DP1130.

Piirkonna iseloomustus Piirkond on monofunktsionaalne. Ümbritsevad kinnistud on hoonestatud 1-2-korruseliste aiamajade ja elamutega. Lisaks põhihoonele paikneb osadel kinnistutel ka üks või mitu abihoonet. Ümbruskonnas paiknevad elamud on suhteliselt eriilmelised ja erineva viimistlusega.

Hoonestusviis on lahtine.

Kõik Pirita jõe äärsete Lootsi kinnistute hooned, kaasa arvatud planeeringuala hoone, jäävad osaliselt Pirita jõe ehituskeeluvööndisse ja täielikult piiranguvööndisse (vt seletuskirja p.7).

Looduskaitseseaduse (LKS) [§ 38](https://www.riigiteataja.ee/akt/110072020057#para38)lg1 p.3 järgi tiheasustusalal ehituskeeluvööndi laius on 50 meetrit. Vööndi laiust loetakse alates Maa-ameti põhikaardile kantud veekogu piirist. Põhikaart on Maa-ameti koostatav Eestit kattev topograafiline kaart mõõtkavas 1:10 000. See põhikaart on võetud ka aluseks planeeringujoonise DP-2 Kontaktvööndi analüüsi skeem koostamisel.

Ehitustegevuse võimaldamiseks soovitud mahus tehakse planeeringus ettepanek määrata Pirita jõe poolses küljes planeeringualal ehitusjoon ja viia hoonestusala kuni määratud ehitusjooneni. Kontaktala analüüsi skeemi joonisel DP-2 ja põhijoonisel DP-4 on näidatud soovitusliku jõeäärse ehitusjoone võimalikku paiknemist planeeringualal. Ehitusjoone kujundamisel on arvestatud õiguspäraselt ehitatud (Ehitusregistris registreeritud) naaberkinnistute elamute paiknemisega (vt. Lisa 2 ja Lisa 1- DP ala üldplaneeringu väljavõttel).

Ehitusjoon. Pirita jõe poolne väljakujunenud ehitusjoon on määratav planeeritaval alal naaberkinnistute olemasolevate hoonete Lootsi vkt 34 (Ehr kood 120624537) ja Lootsi vkt 36 (elamu Ehr kood 120280546) asukoha järgi.

Tänavapoolne ehitusjoon ei ole tee suhtes täpselt määratletav, kuna olemasolevad elamud paiknevad teekatte serva suhtes erinevatel kaugustel, kuid keskmiselt on see Lootsi vkt 35 piirneval alal kuni 5 m.

Elamu kõrgus on lubatud Vaskjala piirkonna hoonestustingimuste järgi 8,0 m.

Täisehitus Vaskjala küla hoonestustingimuste järgi 10-15%. Planeeritava kinnistu kontaktvööndis jõeäärsetel kinnistutel madalaima hoonestustihedusega on Lootsi vkt 53 (7,8%) ja kõrgeima tihedusega Lootsi vkt 54 (17,4%).

Piirded kruntide vahel on metallvõrk aiad. Tänavapoolsetel külgedel puit-lippaiad või kivi-metall-võrk aiad.

1. PLANEERINGU ETTEPANEK

### EHITUSJOON JA TÄISEHITUS

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi paikneb Lootsi vkt 35 tiheasustuspiirkonnas detailplaneeringu kohustusega alal ja Pirita jõe ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndi ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaartile veekogu veepiir. Looduskaitseseaduse (LKS) § 38 lg. 1 p. järgi on üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõe, millele vastab Pirita jõgi, ehituskeeluvööndi ulatus 50 meetrit.

Detailplaneeringuga taotletakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist Lootsi vkt 35 kinnistul (katastri tunnus 65301:009:0001, elamumaa 100%) Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist 25 m kaugusele maismaa suunas.

Ehitusjoone asukoha ja hoonestusala määramine võimaldavad ka rekonstrueeritava hoone ehitusaluse pinna suurendamist kuni piirkonnas lubatava täisehitusprotsendini, mis on 15%.

Veevarustuse, prügimajanduse või reoveekäitlusega seoses eeldatavalt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ei suurene, kui tegevuses jälgitakse seadustes sätestatud norme. Planeeringu elluviimisel ei suurene inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju tallamiskoormusega seoses ja ei kahjusta jõeäärse ala kaitse-eesmärke.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, sest ei asu rohevõrgustiku alal. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse §126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12.17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täieneda.

Tänavapoolne väljakujunenud ehitusjoon, mis ühtib tänavakaitsevööndi lubatud laiusega on planeeringualal ca 5 m sõidutee teekatte servast, mis vastab Ehitusseadustiku § 71 lg 3 nõuetele.

**Kokkuvõtteks: Kavandatava ehitustegevusega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid. Kavandatu ei takista üldplaneeringus ette nähtud arengusuundade elluviimist.**

### KINNISTU KAVANDATAV EHITUSÕIGUS

Käesolevas detailplaneeringus ei jaotata planeeringuala uuteks kruntideks. Säilib olemasolev maakasutus elamumaa 100%.

Planeeringu eesmärgiks on ehitada olemasolev aiamaja ümber elamuks suurendades ühtlasi hoone ol.olevat ehitisealust pinda kuni ca 145 m2-ni. Omaniku sooviks on säilitada olemasoleva aiamaja kõrgem osa ja soojustada selle osa välispinnad. Madalam hoone osa ehitatakse ümber selliselt, et säilitatakse ainult tänavapoole seina senine asukoht ehk kaugus krundipiirist.

Planeeritava kinnistu ehitusõigus:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos.nr | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m2 | Max lubatud ehitisealune pind m2 | Max kõrgus / korruselisus | Hoonete arv kinnistul | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplan. Liikide kaupa) | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa) | Hoone suletud brutopind m2 ja osakaal kat.üksuse sihtotstarvete kaupa | Tulepüsivus | Parkimiskohtade arv | |
| Max ABS kõrgus | olemasolev | kavandatud |
| 1 | Lootsi vkt 35 | 969 | 145 | 8,0/2 | 1 | EP100 | E100 | 260- E100 | TP3 | 2 | 2 |
| ABS 45 m |

Arhitektuurinõuded:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Hoonestusviis | Hoone max kõrgus (põhi/abi) | Katuse kalle | Harja suund krundi tänavapoolse piiri suhtes | Põhihoone ±0,00 |
| 1 | Lahtine | 8,0 / - | kuni 45° | paralleelne | +37.22 |
|  |  |  |  |  |  |

Eeltoodule lisanduvad nõuded:

* Krundi pinna kõrguse muutmine ei ole lubatud;
* Hoonete projekteerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast;
* Abihooneid ei ole planeeringus ette nähtud. Katteta terrass (rajatis) ei kuulu ehitisealuse pinna sisse ja võib ehitada väljaspool hoonestusala hoonest kuni 4m kaugusele naaberkinnistust selliselt, et ei põhjustaks olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kahjustamist;
* Hoone projekteerimisel on soovitav eelistada naturaalseid kombineeritud materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Vältida tuleb imiteerivaid materjale (plastvooder, plastaknad, jms.);
* Hoone projekteerimisel on soovitav lähtuda naaberkinnistu hoonete katusekalletest, vältida suurt katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid;
* Kruntide piirdeid võib projekteerida ainult katastriüksuste piiridele;
* Kinnistute piirete max kõrgus 1,5 m;
* Lootsi tee poolse piirdeaias kasutada lähiümbruse kinnistute teepoolsete piirdeaedadega analoogseid materjale, kinnistute vahelistes piiretes võib kasutada metallvõrku;
* Tänava ehitusjoon jääb Lootsi vkt 35 kinnistu ulatuses rekonstrueeritava olemasoleva seadusliku hoone fassaadi joonele.
* Tänavapoolse sissepääsu kohal oleva varikatuse vajadusel ehitatakse see ümber nii, et selle projektsioon maapinnale oleks vähem kui 2 m2 ja ei toetuks maapinnale.
* Kinnistule on lubatud ehitada või säilitada kuni kaks ehitusloa kohustuslikkust mitte vajavat kuni 20 m2 rajatist.

Näitajad planeeritava ala kohta:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tähis | Maakasutuse sihtotstarve (vastavalt detailplan. liigile) | Pindala m2 | Täisehituse % | Parkimiskohtade arv (olemasolev) | Parkimiskohtade arv (planeeritud) | Suletud brutopind m2 |
| EP | Elamumaa | 969 | 15% | 2 | 2 | 260 |
| Planeeritud ala kinnistu haljastuse %: | | | 73% |

### TEED, TÄNAVAD, LIIKLUSKORRALDUS

Lootsi asunduse siseteedel ei ole varemalt määratud kindlat ehitusjoont. Vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) § 71 lõikele 3 on tänava kaitsevööndiäärmise sõidurea välisest servast **kuni** 10 meetrit, mis ei välista seda, et see võib ka vähem olla. Ehitised on ehitatud suuremalt jaolt enne EhS kehtima hakkamist ja ei saa määrata ühest kindlat ehitusjoont kogu Lootsi vkt alale seda kõikide olemasolevate hoonete erineva kauguse tõttu tänavamaa piirist (või teekatte servast). Ehitusjoone saab vajadusel määrata planeeritaval kinnistul olemasoleva hooneosa järgi, mis oleks ca 3,7 m teekatte servast.

Planeeritaval kinnistul säilib üks juurdepääs kinnistu kagunurgast Lootsi teelt. Vähese liikluskoormuse tõttu toimub jalakäijate liiklus sõidutee servas.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub vähese liiklusega Lootsi tee tupiktee ääres ei ole vajadust planeeringu koostamisel arvestada liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ja seoses sellega seada elamuehituseks piiravaid tingimusi.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud. Uusi tehnovõrke, sh kaitsevööndeid tee alusele maaüksusele ei ole kavandatud.

Planeeringuala teedeühendus Jüri keskusega toimud mööda Lootsi-, Näkinurga-, Vesiroosi- ja Jüri-Aruküla teed,

### TEHNOVÕRGUD

#### VEEVARUSTUS, REOVESI, SADEMEVESI JA TULETÕRJEVESI

Lootsi vkt 35 kinnistu veevarustus ja reoveekanalisatsioon on olemasolev ja on välja ehitatud vastavalt AS Elveso poolt 17.06.2014 kooskõlastatud projektile, mis vastas AS Elveso 16,06.2014 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 108.

Seoses aiamajale uue juurdeehitusega ja suureneva veevajaduse ja reovee hulgaga on tellitud AS Elvesolt uued vee- ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT129 (kiri 07.08.2020, 4-11/1296-1).

Veevarustus

Lootsi vkt 35 varustatakse veega Lootsi teel asuvast veevärgist.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 0,4 m3/ööpäevas (12,0 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

Detailplaneeringu ala ühendus ühisveevärgiga on alates liitumispunktist **1MK-94** (LISA 1).

Veetoru servituudi ala 2,6 m2 on kaitsevööndi ulatuses Lootsi tee kinnistul liitumispunktist veekaevus1MK-94 kuni kinnistu piirini.

Reovesi

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 0,4 m3/d (12,0 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

Detailplaneeringu ala ühendus ühiskanalisatsiooniga on alates liitumispunktist **1K-99** (LISA 1).

Liitumispunkt asub Lootsi tee teemaal piirist ca 3,5 m kaugusel kanalisatsioonikaevus.

Reovee servituudi ala (14,2 m2) on kaitsevööndi ulatuses liitumiskaevust 1K-99 kuni kinnistu piirini.

Ülalnimetatud AS ELVESO tehniliste tingimuste nõuetega on planeeringu lahenduses arvestatud.

Hoone projekteerimise käigus võimalike hoonesse sisestuskohtade muutumisel vajaliku kinnistusisese vee ja-kanalisatsioonitorude asukoha muutumisel arvestada projekteerimisel ja ehitamisel tehniliste üldnõuetega, mis asuvad AS ELVESO kodulehel aadressil: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-yldnouded-/> .

**AS Elveso ja Lootsi vkt 35 omanike vahel on sõlmitud 26.oktoobril 2020 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuste leping VK-TL-2825.**

Tuletõrjevesi

Tuletõrjevee saamine on kavandatud lähimast tuletõrjehüdrandist, mis asub planeeringualast ca 85 m kaugusel tänavamaal Lootsi vkt 44 kinnistu ees, mis asub ca 82 m kaugusel planeeringualast. Tuleohutusnõudeid vt. seletuskirja pt. 6.5 Tuleohutus.

Sademevesi

Lootsi tänaval sademeveekanalisatsioon puudub. Sademeveed immutatakse omal krundil ja nii, et need ei satuks naaberkinnistutele. Immutuspiirkond kasvuhoone kivikattega kõnnitee ja elamuvaheline ala, mis on maapinna vertikaalplaneerimisega tehtud madalamaks ümbritsevast alast. Sademeveed juhitakse kaetud rennide või torude abil vihmaveetorudest madalamale murualale. Sademeveehulk elamu katuselt 20 min. paduvihma korral on katuse pinna 233 m2 korral 69,5x1200x0,0233x0,9=1750 liitrit ehk 1,75 m2, mille lisandub immutuskohta ümbritsevast alast ja immutuskoha enda kohale langev paduvihm 69,5x1200x0,0075x0,3=188 liitrit ehk ca 0,2 m3. Kokku 1,95 m3 20 min.paduvihma hulk Harjumaal on 69 liitrit ha kohta ja katuse koefitsient 0,9 ning muru pinnal 0,3. Seega paduvihmast tekkiv veekihi paksus 75 m2 alal oleks kohesel mitteimendumisel 2,6 cm, mis jääb alla niidetud muru tasandit. Sademevee imbumise kiirendamiseks sobib kasutada ka imbväljakul immutusdrenaaži torustikku. Täpsem lahendus teostada hoone projekteerimise staadiumis.

#### ELEKTER JA TÄNAVAVALGUSTUS

Olemasolev elektrivarustus tarbimiseks on omanikul sõlmitud liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga ja elektrivarustus vastab Elektrilevi OÜ poolt 19.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimuste nr. 356428 nõudele:

1. Lootsi vkt 35, Vaskjala küla, Rae vald, Harju maakond detailplaneeringuala planeeritavate krundi elektrivarustus on välja ehitatud olemasoleva liitumispunkti baasil, mis asub Lootsi:(Rae) mastalajaama fiidri F2 õhuliini mastil nr 7.
2. Planeeringus on näidatud olemasoleva elektrivarustuse kaabli trassi alates toitepunktist ja liitumiskilbi asukoht mastil nr 7.
3. Olemasolev võrguühendus on 3x32A, mis rahuldab tarbija vajadused.
4. Olemasolevale omanikukaablile on planeeringus näidatud servituudi vajadusega ala.

Servituudi ala on Lootsi tee kinnistul (27,8 m2) alates valgustuspostil paiknevast liitumiskilbist ja liitumiskilbi välispinnast 2 meetri ulatuses ümber kilbi kuni Lootsi vkt 35 kinnistupiirini Lootsi vkt 35 kinnistuomanike kasuks. Osa kaabli servituudi alast (10,2 m2) jääb kaabli kaitsevööndi ulatuses Lootsi vkt 34 kinnistule.

1. 0,4 kV elektrimaakaabli kasutamisõiguse saamiseks tuleb kinnistu omanikel/ õigustatud isikutel sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping naaberkinnistu Lootsi vkt 34 omanikega ja Lootsi tee valdajaga Aiandusühistu Lootsi MTÜ-ga.
2. Tänavavalgustus on olemasolev 0,4 kV elektri õhuliini postidel.

#### TELEKOMMUNIKATSIOON

Kaabel-telekommunikatsioon piirkonnas puudub.

#### GAAS

Gaasitorustik planeeringuala kontaktvööndis puudub.

#### KÜTE

Planeeritava kinnistu lähiümbruses kaugkütte torustik puudub, mistõttu kaugkütet planeeritud ei ole. Üksikelamute ja äri- ja elamu hoone kütmiseks vajalik küttesüsteemi liik määratakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Võimalikud küttesüsteemid on:

* õhk-vesi soojusküte
* õhk-õhk soojusküte
* vedelküte
* puit ja puidugraanulite küte

Peale ülalnimetatud kütteviiside võib kasutada ülalnimetatud kütteviise koos järgmiste kütteviisidega:

* päikeseenergia (saab kasutada koos mõne ülalnimetatud kütteviisiga, kuna ei piisa ainult päikesepaneelidega maja kütmisest. Antud juhul saab päikesepaneele paigaldada ainult planeeritava maja viilkatuse nendele külgedele, mis jäävad lõuna ja edelakülge. Aluseks võttes illustreeriva majajoonise vaadete katusepindasid, saab hinnata max võimalikku päikesepaneelidelt saadavat elektrivõimsust, kuna keskmiselt 1 kW elektri saamiseks on vaja ca 6 m2 päikesepaneele. Võimalik päikesepaneelide nt.12 tk kogupind oleks max ca 19 m2 ja nendelt saadav max võimsus oleks ainult ca 3 kW, millest piisaks nt. maja valgustuse jaoks. Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada ka võimaliku valguse peegelduse ehk valgusreostuse võimalusega naaberkinnistutele)
* elektriküte (ainult elektrikütte kasutamine on ebaökonoomne ja seda võib kasutada koos mõne ülalnimetatud kütteviisiga, kuna ainult elektrikütte kasutamisel jääks peakaitsme 3x32A suurus ebapiisavaks)

Ei saa kasutada järgmisi kütteviise:

* maasoojusküte (kinnistu suurus, kõrghaljastuse säilitamise vajadus ja täiendava kõrghaljastuse istutamise vajadus ning 10 kV kaitsevööndi piiranguala kinnistul ei võimalda maakütte piisavat kasutamist)
* tuuleenergia (mitte lubatav, kuna on tegemist tiheasustusalaga, tekib müra ja varjude häiriv mõju naaberkinnistutele)

Keelatud on küttesüsteemides kasutada kivisütt, turbabriketti, masuuti vms keskkonda oluliselt saastavat kütust.

#### TULEOHUTUS

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteeritakse vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ jõustumine 03.12.2018.a .

Üksikelamute (I kasutusviisiga ehitised) minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (TULDKARTEV). Planeeritud kruntide hoonestusala on paigutatud nii, et hoonestusalade piirid jäävad naaberkruntide piiridest ca 4 m kaugusele ja tulekuja naaberkinnistute hoonetest oleks minimaalselt 8 m. Kinnistu olemasolev juurdepääs säilitatakse. Tuletõrjeauto ümberpööramise võimalus on Lootsi teel.

Kinnistu tuletõrje veevarustus peab vastama Eesti Standardist EVS EVS812-6:2012+A1:2013+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele, mille järgi tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 1 tunni jooksul. Lähim tuletõrjehüdrant asub planeeringualast ca 85 m kaugusel Lootsi vkt 44 ees.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tuleohutusnõuetest:

* Eesti Standardi EVS 812-7:2018 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded.
* EVS 812-3:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 3:Küttesüsteemid.
* Standardiseeria EVS 812-Eesti Turvaettevõtete Liit (Standard sätestab tuleohutusnõuded ehitise ventilatsioonisüsteemide projekteerimisele)

### HALJASTUS JA HEAKORD

#### HALJASTUS

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ja ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 nõuetele. Elujõulised puud (välja arvatud viljapuud) tuleb maksimaalselt säilitada. Lootsi vkt 35 kinnistu kõrghaljastus paikneb põhiliselt kinnistu jõepoolse piiri nurgaaladel. Kinnistul kasvab 5 lehtpuud ja 3 kuuske üksikult ning 6 kuuske hekina. Suuremad lehtpuud (h˃10 m) on kased ja lepad. Peale nende kasvab veel kinnistul keskel ja aiamaja ümbruses kokku 12 viljapuud. Ehitustsooni jääb autode juurdepääsu värava juures ainult üks lehtpuu, mis tuleb ehituse ajaks kaitsta võimalike vigastuste eest. Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel ei tohi juuri läbi raiuda või lõhki rebida, vaid juured tuleb eemaldada hargnemiskohtadelt. Puujuurte ümbertõstmisel mitte murda juuri kokku. Juurekaelasid ei tohi matta ka ehituse ajaks.

Vastavalt planeeringu lähteülesandele on elamukrundi iga 300 m2 kohta ette nähtud istutada üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6 m. Seega on planeeringus ette nähtud istutada kinnistule kokku 4 puud.

#### HEAKORD

Planeeritavate kruntide heakord tuleb tagada vastavalt Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine– kehtestatud Rae vallavolikogu 17.novembril 2020.a. määrusega nr 60.

Tänava äärde rajatav piirdeaed võib olla maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Kruntidevahelised piirded võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,5 m.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojektiga asendiplaanil. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistule. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

### 5.6 EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Kehtestatud üldplaneeringu (Rae Vallavolikogu 21. mai 2013.a. otsus nr 462) kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud olemasolev elamumaa. Detailplaneering on kooskõlas kehtestatud üldplaneeringuga.

Pirita jõgi ei kuulu LKS § 35 lg 3 kohaste suurte üleujutusaladega siseveekogude hulka ja nende vaadeldavatel kaldalõikudel ei esine LKS § 35 lg 5 kohast kaldaastangut, seega arvestatakse kaldakaitse piirangute lähtejoonena Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiiri.

Detailplaneeringuga taotletakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist Lootsi vkt 35 kinnistul (katastri tunnus 65301:009:0001, elamumaa 100%) Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist 25 m kaugusele maismaa suunas Lootsi vkt 35 kinnistu piirides.

EKV vähendamise ettepanekuga hõlmatud kinnistu asub tiheasustusalal. Lootsi vkt asundus on koondatud Pirita jõe äärsetele aladele. Planeeritav kinnistu paikneb Rae valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas. Ümbritsevad kinnistud on hoonestatud 1-2-korruseliste aiamajade ja elamutega. Lisaks põhihoonele paikneb osadel kinnistutel ka üks või mitu abihoonet.

Pirita jõe poolne väljakujunenud ehitusjoon on määratav planeeritaval alal naaberkinnistute olemasolevate hoonete Lootsi vkt 34 (Ehr kood 120624537) ja Lootsi vkt 36 (elamu Ehr kood 120280546) asukoha järgi. Detailplaneeringu lahendus arvestab piirkonna väljakujunenud ajaloolise asustusstruktuuriga ja reljeefiga ning üldistest kõlviku piiridest. Detailplaneeringuga alal on regulaarselt hooldatav õuemaa, mis ulatub veekaitse vööndini.

Detailplaneeringuga taotletav tegevus sobitub väljakujunenud keskkonda arhitektuurses osas. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette asustusstruktuuri muutmist. Kinnistu suurus ja asukoht võimaldab ehituskeeluvööndi vähendamist Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist 25 m kaugusele maismaa suunas Lootsi vkt 35 kinnistu piirides.

Detailplaneeringuga kavandatav ei sea kitsendusi kolmandatele isikutele, kellele on tagatud vaba liikumine kaldal ja kaldale juurdepääs.

EKV vähendamise ulatuses on tegemist inimtegevuse poolt mõjutatud (intensiivselt hooldatud) kooslustega, siis sisuliselt puuduvad looduslikud kooslused. Eesti Looduse Infosüsteemi (edaspidi *EELIS*) kohaselt ei asu ala 1 kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Pirita jõgi on detailplaneeringuga piirnevas alas määratud alljärgnevate III kaitsekatekooria kaitsealuste liikide elukohaks:

* Võldas (Cottus gobio)  - Eestis III kategooria kaitsealune liik ja kuulub EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisasse. Eesti punase raamatu andmetel on liiki hinnatud ohuväliseks. Eestis on võldast leitud mandriosas 80 jõest ja ojast ning kümmekonnast järvest.
* Hink (Cobitis taenia) - Eestis III kaitsekategooria liik ja kuulub EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisasse. Eesti punase raamatu andmetel on liik puuduliku andmestikuga. Hink elab enamasti selgeveelistes veekogudes, liivase või savise põhjaga aladel. Jõgedes valib ta elukohaks aeglase vooluga sopid ja vanajõgede suudmealad. Euroopas on hink levinud hajusalt Lõuna- ja Kesk-Euroopas, Põhja-Euroopas puudub. Eestis elab hink mitmes jões ja järves ning rannikumeres, kuid tema levik on lünklik. Asurkondade tegelik arv ja arvukus on teadmata, sest põhjalikud uuringud liigi leviku ja ökoloogia alalt puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei mõjuta Pirita jões elavaid III kaitsekategooria liike.

Piirkonnas jõekaldal kaitstavaid liike ei esine. Detailplaneeringuga kavandatu ei mõjuta kalda kaitse eesmärke negatiivselt.

1. KESKKONNAKAITSE

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatute hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka.

Kavandatav planeering on Rae valla üldplaneeringu ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Planeeritavale alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte, mille projekteerimiseks oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkus puudub järgmistel põhjustel:

* detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (sh tootmistegevust ega muud olulist keskkonnamõjuga ehitustegevust), millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine (vee, pinnase, õhu saastamine või oluline jäätmete teke),
* detailplaneeringuga kavandatud maakasutus üksikelamumaa ei põhjusta piirkonnas olulist keskkonnamõju,
* detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid. Pirita jõgi on suudmest kuni Nehatu paisuni Natura 2000 loodusala.

Pirita jõgi Lootsi vkt 35 kinnistu osas on elupaigaks III kaitsekategooria liigile Cottus gobio (võldas), lisaks on Pirita jõgi lõheliste elupaigana kaitstav veekogu ning kuulub lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis-ja elupaikade nimistusse. Lisaks sellele on Pirita jõgi Euroopa Loodusdirektiivi II lisasse kuuluva võldase (Cottus gobio) elupaik. Antud juhul kehtivad nõuded tulenevad looduskaitseseaduse(LKS) [§ist 51](https://www.riigiteataja.ee/akt/110072020057#para51), veeseaduse (VeeS) §ist [32 lõikest 1 ja lõikest 4](https://www.riigiteataja.ee/akt/VeeS#para32),

LKS [§ist 51](https://www.riigiteataja.ee/akt/110072020057#para51) lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaigana kinnitatud veekogul või selle lõigul (Pirita jõgi) on keelatud olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, uute paisude rajamine ning veekogu loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine ning lubatud üksnes juhul, kui sellega parandatakse kalade kudemisvõimalusi.

VeeS §ist 32 lg 1 ja lg 4 vastavalt hoiuala moodustatakse loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku soodsa seisundi tagamiseks, kui see ei ole tagatud muul käesoleva seadusega sätestatud viisil ja pinnavesi kaitset vajavatel aladel VeeS § 36 lõike 1 p. 2 ja p.5 tähenduses peab vastama § 36 lg 6 ja looduskaitseseaduse alusel kehtestatud nõuetele.  Kaitset vajav ala on majanduslikult oluliste vees kasvatatavate liikide kaitseks määratud ala ja elupaiga või liigi kaitseks looduskaitseseaduse alusel määratud ala, kus vee seisundi säilitamine või parandamine on selle elupaiga või liigi kaitseks oluline, sealhulgas lõheliste ja karpkalaliste elukeskkonnaks olev veekogu.

Kaitset vajav ala on ka puhkeotstarbeks mõeldud ala, sealhulgas supluskohad ja supelrannad. [Keskonnaseadustiku (KeÜS) üldosa seadus](https://www.riigiteataja.ee/akt/Ke%C3%9CS#para38) § 37 lg 5 järgi veekogu avalikku kasutust ei või kaldaomanik takistada, sealhulgas ei või ta sulgeda vooluveekogu veeliikluseks suuremas ulatuses kui üks kolmandik selle laiusest.

Planeeritavale alale jäävad maakasutuspiirangud ja kitsendused**:**

Planeeringu alale jääb lõik Pirita jõe kallasrajast ja järgmised ranna või kalda kaitsevööndid:

* veekaitsevöönd 10 m
* ehituskeeluvöönd 50 m
* piiranguvöönd 100 m

Pirita jõe ranna ja kalda kaitsevööndite ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.

**Kallasrada**  [Keskonnaseadustiku (KeÜS) üldosa seadus](https://www.riigiteataja.ee/akt/Ke%C3%9CS#para38) § 38 järgi on kallasrada kaldariba avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist.

Planeeringu alale jääb lõik kallasrajast, mille laiuseks Rae valla üldplaneeringu järgi 4 m. Piirita jõe kaldaala on Lootsi kinnistu (katastritunnus 65301:009:0001) kooseisus, mille omanikuks on Aiandusühistu Lootsi MTÜ.

**Veekaitsevöönd**  Erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal [Veeseaduse **§ 118**](https://www.riigiteataja.ee/akt/110122020036#para118)järgi veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest kümme meetrit.

**Ehituskeeluvöönd** Looduskaitseseadus [§ 38.   Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd](https://www.riigiteataja.ee/akt/110072020057#para38) lg 1 p3  järgi on ehituskeeluvöönd linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal (tiheasustusala) ehituskeelu arvestamise lähtejoonest 50 meetrit.

**Piiranguvöönd** [Looduskaitseseadus § 37](https://www.riigiteataja.ee/akt/110072020057#para37)  järgi on Pirita jõe ranna või kalda piiranguvöönd 100 meetrit, kuna on tegemist üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõega.

**Tänavakaitsevöönd**  Peale ülalnimetatud jääb kinnistule Lootsi tänavakaitsevöönd, mis vastavalt Ehitusseadustiku § 71 p3 võib olla kuni 10 meetrit. Planeeritaval alal määrab olemasoleva tänavakaitsevööndi ulatuse olemasolev seaduslike elamuhoonete ehitusjoon, mis on planeeringualal ca 5 meetrit.

Elektriõhuliini kaitsevöönd Elektriõhuliini 1-20 kV, väline tunnus K215826194kaitsevöönd on 10 m liini teljest mõlemale poole.

Planeeringuala Lootsi tee kinnistule (katastritunnus 65301:009:0001) jäävad tehnotrasside kaitsevööndid:

**0,4 kV maakaabli kaitsevöönd**  Olemasoleva 0,4 kV maakaabli kaitsevööndi ulatus on 1 meeter kaablist mõlemale poole.

**Vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndid**  Veetoru ja reoveetoru kaitsevöönd on kaitsevöönd on 2 meetrit toru välispinnast mõlemale poole. ˇ

### Võimalikes avariiolukordades käitumise lahendused

Võimalk avariiolukord võib tekkida Pirita jõe veetaseme tõusu korral, mis võib tekitada üleujutuse. Geoaluse järgi on planeeringuala kohal jõekalda kõrgused vahemikus 35,67 m ja 35, 95 m. Elamu juures on maapinna kõrgus 36,6 m. Seega asub elamu jõeserva kõrgusest ca 0,9 m kõrgemal. Kui Pajutõkke paisu ei lammutata võib lugeda 0 veetasemeks planeeringuala kohal Paritõkke veetaset, mis on 33,8 m. Tavaliste aastate suurim veetõus on olnud +19 cm (Parioja hüdromeetriajaama andmete alusel). 1978.a. oli aga näiteks ca 1,5 m erakordne veetõus küll Levajõel paikneval Parioja hüdromeetriajaamas. Kuid isegi sellise erakordse veetõusu korral Pirita jõgi planeeringuala kohal ei saaks üle kaldaserva tõusta. Seega üleujutusest tekkida võiv oht on vähe tõenäoline.

Teisi avariiohtlikke olukordi ei ole piirkonnas ette näha.

Müraleevendusmeetmed

Liiklusvahenditest põhjustatud võimalik vähene müra võib tekkida ainult Lootsi-, Näkinurga- ja Kurekaela teelt. Nendelt teedelt lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimumine ainult päevasel ajal (07.00-23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui näiteks öisel ajal (23.00-07.00). Arvestades kehtivaid liiklusmüra normväärtusi päevasel ajal (piirtase elamu maa-aladel 65 dB teepoolsel küljel) ei ole päeva keskmisena kehtestatud piirväärtuste ületamine madala liiklussageduse (2-6 aut/ööp) tõttu planeeritava kinnistu juurdepääsu Lootsi haruteel ja ülalnimetatud teede kauguse ja müraallika ja planeeritava kinnistu vahelise elamurajooni majade tõttu reaalselt võimalik.

Hoone projekteerimisel rakendada Eesti Standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja lähtuda Sotsiaalministri 4.märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (uue redaktsiooni jõustumine 11.02.2017. Määrus kehtestab müra normtasemed elamute hoonete sees (§ 1). Müratekitavate seadmete paigaldamisel ja haldamisel ei või müra ületada normtasemeid elamutes.

Planeeritava hoone tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete 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. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs. Tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust, mis on päevasel ajal (07.00-23.00) elamu-aladel (müra II kategooria) 50 dB ja öisel ajal (23.00-07.00) 40 dB.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 7.00–19.00.

Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise.meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Üldvibratsiooni tunnussuurus on summaarne korrigeeritud vibrokiirendus (*αv*) või selle logaritmiline tase (*Lαv)* detsibellides. Projekteeritavate elamute vibratsiooni piirväärtused päevasel ajal(07.00–23.00)  on vibrokiirenduse *av=* 8,83x10-3 m/s2 ja vibrokiirenduse tasemete Lav =79 dB ning öisel ajal (23.00–07.00) on vibrokiirendus *av=* 6,31x10-3 m/s2 ja vibrokiirenduse tasemete Lav =76 dB. Vibratsioonmüra võib planeeringualal tekkida ainult ehitustegevuse käigus (nt.vibraatoriga ehitise aluspinnase tihendamine).

Radoonirisk Planeeringuala pinnase radoonisisaldus on määratud Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radoonikaartil. Kogu detailplaneeringuala asub kõrge radoonisisadusega pinnasega alal. Radoonisisaldus selle ala pinnases jääb vahemikku 50 kuni 150 kBq/m3 (radooniriski kaartilt). Kõrge radoonisisaldusega pinnase puhul on nõutud spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed. Uute hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Radoon on gaasilises olekus ja siseneb hoonesse ehitise all olevast pinnasest, ehitusmaterjalidest ja tarbitavast veest. Hoone siseruumides on õhurõhk tavaliselt väiksem kui hoonet sisaldavas pinnases, mistõttu on radoonil hõlbus imbuda majja läbi vundamendi pragude või siis läbi erinevate kommunikatsioonide avavuste. Vastavalt standardile hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m3 ning gammakiirgus alla 0,5 mSv/h. Radoonisisaldus hoonetes kõigub aja jooksul tugevasti sõltudes radoonieraldusest pinnasest, meteoroloogilistest tingimustest, hoonete ehitusviisist ja elanike eluviisist, alludes nii ööpäevastele kui ka sesoonsetele muutustele. Seda tuleb arvestada erinevatel eesmärkidel tehtavatel radoonimõõtmistel.

Aasta keskmise radoonisisalduse määramisel tuleb eelistada pikaajalisi mõõtmisi (näiteks alfajälg detektor mõõtmisajaga 2 kuud kütteperioodil). Siseõhu radoonikontsentratsiooni suur ajaline kõikumine muudab lühiajalised mõõtmised (näiteks stsinillatsioonikambritega või isegi söe detektorid ja elektreet-ioonkambrid) väheinformatiivseks. Eespool väljatoodut arvestades tuleks radoonimõõtmist teostada olemasolevates ja valminud elamutes.

Kuna on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaga, siis uute elamute projekteerimisel kasutada radoonikindlaid lahendusi (õhutihedad tarindid ja/või alt ventileeriav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Radoonimõõtmist on soovitav teostada ka hiljem, siis kui ruumides käib tavapärane elutegevus. Pooleliolevas majas radoonisisalduse mõõtmise tulemused ei iseloomusta radooni kontsentratsiooni tegelikus olukorras. Oluline on teada, et radooni mõõtmine ühes elamus, ei iseloomusta see tulemus isegi ligidal asuva naaberelamu radoonisisaldust. Soovitav on teha planeeringualas ka olemasolevas aiamajas radoonimõõtmist. Mõõtmised teostada elamute esimese korruse elu- ja magamistubades. Juhinduda Kiirguskeskuse kodulehelt leitavast abimaterjalist “Radooniohutu elamu“, mis loetleb ära ka radoonisisalduse vähendamise võimalused. Lühiajalisel mõõtmisel, kuni 3 ööpäeva (radoonimonitorid) peaks temperatuur olema alla 10°C ja tuulekiirus alla 6m/s (https://www.envir.ee/sites/default/files/radooniseminar\_5\_pahapill.pdf). Oluline on, et kõik kommunikatsioonide vms läbiviigud vundamendist hoolikalt hermetiseerida (tarindite radoonikindlad lahendused). Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Esimese korruse pinnasepealsed armeeritud betoonpõrandad tuleb rajada hoolikalt tihendatud aluspinnasele betoonvalu alla paigaldatava ehituskilega või radoonitõrjekilega, mis on ka radooni tõrjeks. Soovitavalt kasutada radoonikaevusid, millede kaudu juhitakse sinna kogunev radoonigaas korstna eraldi lõõri või ventilatsioonitoru kaudu atmosfääri.

### Keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt kavandatavast tegevusest

Planeeringualal ehituse ega hilisema ekspluatatsiooni käigus ei ole kavandatud selliseid tegevusi, mis vajavad keskkonnalubade taotlemist.

### Sademevee käitlemine

Hoone katuse sademeveed juhitakse maja vihmavee püstikutest rennide või torude abil hoonest eemale kinnistu jõepoolsesse külge ja immutatakse kasvuhoone kõnnitee ja elamu vahelisel vertikaalplaneerimisega teostatud madalamal alal pinnasesse (vt. ka p.5.4.1). Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida

Jäätmekäitlus (vt.seletuskirja p.7).

Ehitiste alune pinnas. Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele (vt. seletuskirja p.7).

Hoonete küttesüsteemid. Hoonete küttesüsteemides on keelatud kasutada keskkonda oluliselt saastavaid kütuseid nagu kivisüsi ja masuut.

Kõrghaljastus. Kruntidel olevat kõrghaljastust tuleb max säilitada, likvideeritavate puude asemele tuleb võimalusel istutada uued (vt.5.5.1). Planeeritava elamukrundi iga 300 m2 kohta ette nähtud istutada üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6 m. Seega on planeeringus ette nähtud istutada kinnistule kokku 4 puud.

1. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete nõuetekohast käitlemist käitlemise erinevatel etappidel korraldab territooriumi haldaja. Territooriumi haldaja kinnisasjal on kinnisasja omanik, hoonestusõiguse alusel kasutataval maal hoonestusõigust omav isik või ehitise kui vallasasja juurde kuuluval ehitise teenindamiseks vajalikul maal ehitise omanik. Kui jäätmetekitaja ja territooriumi haldaja on erinevad isikud, reguleeritakse nendevaheline kohustuste jaotus jäätmekäitluses üüri-, rendi-, haldus- või jäätmekäitluslepinguga.

Jäätmevaldaja ei tohi sõlmida jäätmekäitluslepingut ega anda jäätmeid üle isikule, kellel puudub jäätmeluba ja ohtlike jäätmete korral ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kui jäätmed antakse üle selliseks käitlemiseks, milleks jäätmeluba ei vajata, peab jäätmeid üleandev isik olema veendunud, et jäätmeid vastuvõttev isik omab jäätmekäitleja registreerimistõendit.

**Olmejäätmed**

Jäätmete kogumine on lahendatud kooskõlas Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga – kehtestatud [Rae Vallavolikogu 19.märtsi 2013 määrusega nr 99](https://www.riigiteataja.ee/akt/418042013020?leiaKehtiv).

Jäätmemahutite paigalgamist käsitleb [§14](https://www.riigiteataja.ee/akt/418042013020?leiaKehtiv#para14), mille järgi jäätmemahutid tuleb paigaldada kõvakattega (betoon või bet. kivikattega alusele. Soovitavalt jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse, mis asub kinnistul juurdepääsu värava kõrval eraldi aedikus. Aedik on avatav ustega otse tänavalt ja kinnistu siseküljest eraldi uksega. Jäätmed sorteeritakse liigiti. Jäätmeveo päevadel avab omanik lukustusest tänavapoolse ukse ja turvalisuse kaalutlusel sulgeb kinnistupoolse ukse. Sellega tagatakse kinnistu turvalisus ja jäätmekonteineri kättesaadavus jäätmevedajale ka siis, kui omanik ei viibi kodus.

Oluline on, et aedikusse ehitatava jäätmekonteinerite betoon või kivikattega aluspind peab paiknema tänavamaal juurdepääsu värava ees asuva olemasoleva betoonteeosaga samal tasandil ( Aediku tänavapoolse uks viimistlus on sarnane välisaia viimistlusega. Tänavapoolne uks teha jäätmeäraveo soodustamiseks avamisel fikseeritavaks konksuga välisaia külge.

Liiva, tuhka ja pühkmeid võib paigutada jäätmemahutitesse ja vedada prügilasse, kui need vastavad jäätmekäitlusettevõtte kehtestatud tingimustele ja kui tuhk on jahtunud.

Segunenud olmejäätmed ning muud kergesti riknevad ja halvasti lõhnavad jäätmed tuleb paigutada jäätmemahutitesse paber- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määriks jäätmemahuteid.

Eraldikogutavad kompostitavad biolagunevad jäätmed tuleb paigutada jäätmemahutisse paber- või mõnest muust biolagunevast materjalist kottidesse pakitult. Biolagunevate jäätmete mahutisse ei tohi visata kilekotte või muid kompostimiseks kõlbmatuid jäätmeid. Määrdumise vältimiseks tuleb biolagunevate jäätmete mahuti katta seestpoolt paber- või mõnest muust biolagunevast materjalist kotiga.

Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, tuleb eeskirja § 6 lõikes 8 nimetatud jäätmeliike (taaskasutatavaid jäätmeid) koguda eraldi ka väiksema jäätmetekkega kinnistutel. Seejuures on eraldi kogutud biolagunevad jäätmed soovitatav väikeelamute puhul kompostida oma kinnistul vastavalt eeskirja §-le 10.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi.

Pakendijäätmed tuleb koguda liigiti muudest jäätmetest eraldi ja panna pakendijäätmete mahutisse või üle anda lepingu alusel jäätmekäitlejale või vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete puhul ka ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale isikule.

Maja jäätmekonteinerite poolses nurgas paigaldada maja seinale välisvalgusti, mis on lülitatud liikumisanduriga autmaatrežiimi autovärava ja prügikonteinerite valgustamiseks pimedal ajal.

**Ehitusjäätmed**

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitusjäätmete hulka kuuluvad puidu, metalli, plastikute, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide ning -toodete jäätmed, sealhulgas need, mis sisaldavad asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid, mis tekivad ehitamisel (sealhulgas ehitusmaterjali hoidmisel) remontimisel, lammutamisel või ehitusmaterjali purustamisel .

Jäätmehoolduseeskirja § 28 nõuetega reguleeritakse ehitusjäätmete käitlust juhul, kui ehitamise käigus tekib jäätmeid üle 1 m3 päevas või üle 20 m3 kogu ehitusperioodi kestel.

Vastavalt § 29 nõuetele on ehitusjäätmete (ka pinnasejäätmete) käitlemise eest vastutav jäätmevaldaja, kes on ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja või kinnisvaraarendaja vaheline leping ei näe ette teisiti või muu isik, kellele on välja antud ehitusluba, või muu isik, kelle valduses on ehitusjäätmed. Ehitusjäätmete valdajad on oma tegevuses kohustatud § 29 toodud nõudeid ja muuhulgas tagama, et kinnistul või krundil oleksid eraldi märgistatud jäätmemahutid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks ja ehitusjuht peab  teavitama oma töötajaid kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest.

1. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamiseks tuleb juhinduda standardist EVS809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritav ala asub olemasolevate üksikelamute vahel, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.Planeeritaval alal on krundil pos.1 ja liiklusmaal krundil pos.5 on kavandatud tänavavalgustus. Üksikelamute ja teenindus- ja kaubandusosaga hoone projektides tuleb lahendada teemad:

* Pimedal ajal kinnistu tänavapoolse külje välisvalgustus;
* prügikonteinerite asukohad, mis ei võimaldaks juurdepääsu kõrvalistele isikutele;
* kruntide piirete väravad ja nende lukustamine;
* kruntide valveseadmed;
* naabrivalve korraldamine.

## OLEMASOLEVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSED

Lootsi vkt 35 kinnistu olemasolevad piirangud ja kinnistut teenindavate tehnovõrkude kavandatud servituutide vajadused on toodud alljärgnevas tabelis:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Pos nr | Olemasolevad kitsendused  planeeritaval kinnistul | Lootsi vkt 35 kinnistut teenindavate tehnovõrkude planeeritud servituutide vajadused |
| 1 | Pirita jõe ehituskeeluvöönd\* 50 m;  Piirita jõe piiranguvöönd\* 100 m  Lootsi tee teekaitsevöönd kinnistu kohal kuni 5 m;  10 kV elektriõhuliini isikliku kasutuse ala vülise tunnusega K215826194 ulatusega 10 m (10+10m õhuliini teljest) mõlemale poole õhuliini. | **Veetoru servituudi vajadus** Lootsi kinnistul liitumispunktist 1MK-94 kuni Lootsi vkt 35 kinnistu piirini ulatusega 4 m (2 m+ 2 m torust) Lootsi vkt 35 igakordsete omanike kasuks;  **Reoveekanalisatsiooni servituudi vajadus** Lootsi kinnistul kaevus liitumispunktist 1K-99 kuni Lootsi vkt 35 kinnistu piirini ulatusega 4 m (2 m+2 m torust) Lootsi vkt 35 igakordsete omanike kasuks;  **Elektrikaabli servituudi vajadus** el. liitumiskilbist kuni Lootsi vkt 35 kinnistu piirini Lootsi kinnistul 1,36 m ulatuses ja ja Lootsi vkt 34 kinnistul 0,64 m ulatuses (1 m+1 m kaablist) Lootsi vkt 35 igakordsete omanike kasuks. ja postil paikneva liitumiskilbi ümber ulatusega 2 m kapist Lootsi vkt 35 omaniku ja Elektrilevi OÜ kasuks. |

\* Vööndi laiust loetakse alates Maa-ameti põhikaardile kantud veekogu piirist. Põhikaart on Maa-ameti koostatav Eestit kattev topograafiline kaart mõõtkavas 1:10 000.

1. PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:

- kinnistu omanikul hoonetele ehituslubade ja kasutuslubade taotlemine vastavalt Ehitusseadustikule ja kohaliku omavalitsuse Ehitusmäärusele;

- moodustatud kinnistute omanikel ehitusjärgselt naaberkinnistutele oluliste kahjulike mõjutuste vältimine:

## PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE

## HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:

Projektijuht Riho Tint