**I PLANEERINGU SELETUSKIRI**

**1. PLANEERINGU EESMÄRK**

 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning tootmismaa krunt alajaamale, seada planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,38 ha.

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

**2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS**

 Planeeritud ala paikneb Patika küla lääneosas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest

ca 400 m kaugusel, suhteliselt küla keskmes. Planeeritaval alal paiknevad Rätsepa kinnistu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ja Vana-Uustalu kinnistu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaaga ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud), kinnistuid läbib kraav. Kraav saab alguse Loigu kinnistul paiknevast tiigist (olemasolev tuletõrje veevõtukoht) ja suubub Pirita jõkke, mis paikneb planeeringualast ca 150 m kaugusel.

Kontaktvööndi alal paiknevad peamiselt elamumaa, tootmismaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Piirkonnas on tänavatevõrk välja rajatud, olemas on sõiduteede ääres nii kõnniteed kui ka tänavavalgustus.

Lähim kauplus asub Patikal, planeeringualast ca 1 km kaugusel. Sotsiaalfunktsiooniga alad jäävad kaugemale, Vaida Põhikool asub ca 5 km kaugusel ning Jüri Gümnaasium ca 7 km kaugusel.

 Lähim bussipeatus „Patika“ paikneb planeeringualast *ca* 450m kaugusel 1118 Patika ühendustee ääres.

Lähimad tehnovõrgud kulgevad nii Golfi teel, Kuremäe teel kui ka Jõekääru teel.

Planeeringuala läbib loodeküljest elektri keskpingeõhuliin.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 3 detailplaneeringut:

- Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistu detailplaneering (DP0116).

Kehtestatud 08.07.2003 otsusega nr 112. Detailplaneeringu eesmärk on rajada maa-alale 69 elamumaa kinnistut, 3 tootmismaa kinnistut ja ülejäänud transpordimaa ja üldmaa kinnistud. Detailplaneering on realiseeritud.

- Silla kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0818).

Kehtestatud 01.09.2015 korraldusega nr 1237. Detailplaneeringu eesmärk on rajada maa-alale üks elamumaa- ja veekogude maa krunt ning kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused. Detailplaneering on realiseeritud.

- Rätsepa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0806). Kehtestatud 02.12.2014 korraldusega nr 1632.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kaheks elamumaa kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused. Detailplaneering on realiseeritud.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on menetluses 1 detailplaneering:

- Vana-Uustalu kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0259. Peale algatamist 2006 aastal ei ole edasi menetletud.

##  Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine enamus osalt elamumaaks, mis soodustab üldplaneeringuga kavandatu elluviimist.

## Käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud sobivad oma parameetrite alusel antud piirkonda ja jääb oma näitajate poolest väljakujunenud krundi struktuurilt keskmiste hulka.

Detailplaneeringuga luuakse eeldused kvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks.

*VT. DETAILPLANEERINGU ESKIIS JOONIS DP-2 – Kontaktvööndi analüüs*

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

 **3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS**

 Detailplaneeringu ala on 3,38 ha suurune. Planeeritud ala paikneb Patika küla lääneosas,

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest ca 400 m kaugusel, suhteliselt küla keskmes.

 Planeeritud ala ümbritseb kirdest 100% elamumaa katastriüksused ja Jõekääru tee (100% transpordimaa), kagust piirneb planeeringuala Kuremäe teega (100% transpordimaa), teisele poole Kuremäe teed jääb 100% maatulundusmaa katastriüksus. Planeeringualast lõunasse jääb Golfi tee (100% transpordimaa), teisele poole Golfi teed jäävad enamuses 100% elamumaa katastriüksused ning mõned maatulundusmaa katastriüksused. Planeeringualast läände jäävad 100% maatulundusmaa katastriüksused, alast veidi eemale 1118 Patika ühendustee, mille ääres paikneb bussipeatus. Loodesse jäävad 100% tootmismaa kinnistud, kus paiknevad tootmishooned.

 **3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS**

Planeeritud alal paikneb kaks kinnistut:

 - Rätsepa kinnistu, katastriüksus nr 65303:001:0042, pindalaga 3.43 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa;

- Vana-Uustalu kinnistu, katastriüksuse nr 65303:001:0133, pindalaga 4.95 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

 Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaaga ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud) ning ala läbib kraav. Ehitisi maa-alal ei paikne.

 **3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS**

**Naaberkruntide andmed:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Krundi aadress | Katastriüksuse number | Pindala | Maakasutuse sihtotstarve |
| Jõekääru tee | 65303:001:0212 | 3750 m² | Transpordimaa 100% |
| Jõekääru tee 5 | 65303:001:0137 | 2000 m² | Elamumaa 100% |
| Jõekääru tee 7 | 65303:001:0138 | 2000 m² | Elamumaa 100% |
| Jõekääru tee 9 | 65303:001:0139 | 2000 m² | Elamumaa 100% |
| Kuremäe tee | 65303:001:0213 | 7661 m² | Transpordimaa 100% |
| Golfi tee L2 | 65303:001:0372 | 10128 m² | Transpordimaa 100%  |
| Laasi | 65303:001:0075 | 3.91 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Kautjala tee 10 | 65303:001:0265 | 14073 m² | Tootmismaa 100% |

 Kautjala tee 10 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele laohoone

(ehitusregistri kood: 120648328), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 1 215,9 m².

 Jõekääru tee 5 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele üksikelamu (ehitusregistri kood:120704557), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 211,4 m².

 Jõekääru tee 7 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele üksikelamu (ehitusregistri kood:120684239), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 248,1 m².

 Jõekääru tee 9 kinnistul paikneb vastavalt ehitusregistri andmetele üksikelamu (ehitusregistri kood:120786063), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 198,5 m².

 Rohkem kasutusel olevaid hooneid planeeringuala naaberkinnistutel ei paikne.

 **3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD**

 Planeeritud ala asub Jõekääru tee, Kuremäe tee ja Golfi tee ääres. Planeeringuala ümbritsevate tänavate ääres on olemas nii kõnnitee kui ka tänavavalgustus. Olemasolev juurdepääs Rätsepa kinnistule Golfi teelt ja Vana-Uustalu kinnistule Jõekääru teelt.

 **3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS**

Lähimad tehnovõrgud kulgevad planeeringuala ümbritsevatel tänava maa-aladel.

- Jõekääru teel paiknevad: sidekanalisatsioon, tänavavalgustus, kanalisatsioonitorustik, veetorustik, elektri madalpingekaabel ja kõrgepingekaabel.

- Kuremäe teel paiknevad: sidekanalisatsioon, tänavavalgustus, survekanalisatsioon, veetorustik.

- Golfi teel paiknevad: side valguskaabel, tänavavalgustus, drenaažitorustik.

 Rätsepa kinnistut läbib kirdeservast elektri keskpinge õhuliin ja elektri kõrgepingekaabel ning kraav, maa-ala läbib kinnistu keskelt samuti kraav. Vana-Uustalu kinnistut läbib kirdeservas elektri kõrgepingekaabel ja kraav ning maa-ala läbib kinnistu keskelt samuti kraav.

 **3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND**

 Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaaga ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud), kinnistuid läbib kraav. Kraav saab alguse Loigu kinnistul paiknevast tiigist (olemasolev tuletõrje veevõtukoht) ja suubub Pirita jõkke, mis paikneb planeeringualast ca 150 m kaugusel.

 Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, väikese kaldega põhjast lõunasse vahemikus 40,5....44 m abs.h.

 Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on tegemist normaalse radoonisisaldusega pinnasega (10 – 30 kBq/m³) ning on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.

 Maa-ameti kaardirakenduse geoloogia kaardikihi andmetel asub planeeringuala Kahula kihistu

ül. osal (endine Keila kihistu).

 Maa-ameti mullakaardi rakendusest lähtuvalt on planeeringualal valdavalt gleistunud leostunud ja leetjad mullad(Kog), gleistunud rähk- ja klibumullad(Kg), leostunud ja leetjad gleimullad (Go) ja rähk ja

klibumullad (K).

 Maa-ameti mürakaardi rakendusest lähtuvalt (ca 400 m planeeringualast paikneb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee), ulatuvad enamus planeeringualale 45-49 dB (maanteeliiklus aasta keskmine) ja osaliselt 40-45 dB(maanteeliiklus aasta keskmine). Maantee öisest liiklusest tulenev müra planeeringualani ei ulatu.

###  Planeeringualale ei ulatu vastavalt Harju maakonnaplaneering 2030+ järgi rohekoridori ega tuumala, samuti ei ulatu alale Rae valla üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku ala. Seega planeeritav tegevus ei oma otsest mõju rohevõrgustiku toimimisele.

 **3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Rätsepa kinnistu jääb osaliselt sideehitise kaitsevööndisse, elektriõhuliini 1-20 kV (Keskpingeliin) kaitsevööndisse ja elektri maakaabli kaitsevööndisse.

- Vana-Uustalu kinnistu jääb osaliselt sideehitise kaitsevööndisse ja elektri maakaabli kaitsevööndisse.

## 4. PLANEERINGUETTEPANEK

 **4.1 KRUNDIJAOTUS**

 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaks 100% maatulundusmaa kinnistut jagada 26 elamumaa (20 üksikelamut ja 6 paariselamut) sihtotstarbega krundiks, 2 transpordimaa (piirkonda teenindav tänama maa-ala) sihtotstarbega krundiks, 1 üldkasutatava maa (park, mänguväljakud) krundiks ning 1 tootmismaa (alajaam) krundiks, seada planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

 Elamumaa krundid, suurusega 2003 m² kuni 3034 m², on paigutatud selliselt, et oleks juurdepääs nii olemasolevalt kui ka planeeritavalt tänavamaa alalt. Planeeringuala keskmesse, kõrghaljastusega kaetud alale, on kavandatud üldkasutatav maa, 15% planeeritavast maa-alast, mis jääb piirkonna rekreatsiooni alaks, kuhu rajatakse mänguväljak ja palliplatsid.

 Planeeritud elamumaa kruntidele võib kavandada kuni 2-korruselise eluhoone koos kolme abihoonega.

 Elamuala teenindamiseks on planeeritud 100% transpordimaa krundid, suurusega 8513 m² ja 5 477 m². Transpordimaa krundid jäävad avalikuks kasutuseks.

Elamualade keskele, kõrghaljastusega kaetud alale, rajatakse üldkasutatav maa suurusega 12 570 m², mis jääb avalikuks kasutuseks.

 **4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS**

 Planeeringuga on määratud kruntidele hoonestusalad - krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringu joonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutuskujadest, aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Hoone kujundamisel arvestada välja kujunenud piirkondliku hoonestuslaadiga.

* **Pos nr 1:**

 Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt on kaetud kõrghaljastusega.

 Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Jõekääru teelt.

 Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 475 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 360 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,30 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitusprotsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 2:**

 Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

 Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Jõekääru teelt.

 Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 424 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 360 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,90 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 3:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Kuremäe teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 117 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,80 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 4:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Kuremäe teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 102 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,60 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 5:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus jääb veidi krundi põhjaserva.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 947 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 400 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,80 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 14%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 6:**

 Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt on kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 005 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,10 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 7:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 036 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,40 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 8:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 102 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,10 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 9:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 003 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (51,60 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 10:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 10a ajutise krundi suurus 1303 m²) ja

Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 10b ajutise krundi suurus 900 m²).

Planeeritav krundi suurus 2 203 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 330 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (52,20 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 11:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krunti läbib osaliselt elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 003 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,90 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 12:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. Krunti läbib osaliselt elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 056 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,70 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 13:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 013 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,00 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 14:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 645 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 370 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,10 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 15:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus jääb veidi krundi lõunaserva.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 15a ajutise krundi suurus 2 170 m²) ja

Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 15b ajutise krundi suurus 80 m²).

Planeeritav krundi suurus 2 250 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 330 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,10 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 16:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 16a ajutise krundi suurus 650 m²) ja

Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 16b ajutise krundi suurus 1 360 m²).

Planeeritav krundi suurus 2 030 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,10 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 17:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 016 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,10 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 18:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 107 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 19:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 29 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 072 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 310 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 20:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Kuremäe teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 3 034 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 420 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,20 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 14%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 21:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Enamus alast kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Golfi teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 018 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,70 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 22:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Golfi teelt.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 012 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,60 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 23:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Golfi teelt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 004 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,60 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 24:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 20 17 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (50,00 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 25:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 254 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 330 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,24
* **Pos nr 26:**

Planeeritud elamumaa krundil hoonestus puudub. Kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on planeeritud juurdepääs planeeritavalt pos 28 transpordimaalt.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 2 032 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (49,80 abs.h)
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 15%
* Krundi hoonestustihedus: 0,25
* **Pos nr 27:**

Planeeritud üldkasutatava maa krundil hoonestus puudub. Alal läbib kraav ja on kaetud kõrghaljastusega.

Krundile on kavandatud jalakäijatele juurdepääsud planeeritavatelt pos 28 ja pos 29 transpordimaadelt ning olemasolevalt Kuremäe teelt. Krundile on planeeritud kõnniteed, mänguväljak, palliplatsid ja kiigeplats. Säilitatakse võimalikult palju kõrghaljastust.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 27a ajutise krundi suurus 5 143 m²) ja

Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 27b ajutise krundi suurus 7 427 m²).

Planeeritav krundi suurus 12 570 m², 15% detailplaneeringu alast. Krunt jääb avalikuks kasutuseks.

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: Üm 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
* Hoone suurim lubatud kõrgus: -
* Hoone korruselisus: -
* Krundi täisehitus protsent: -
* Krundi hoonestustihedus: -
* **Pos nr 28:**

Planeeritud transpordimaa krundil hoonestus puudub. Alal läbib 2 kraavi ja on kaetud osaliselt kõrghaljastusega, krunti läbib ka elektri keskpinge õhuliin kaitsevööndiga ning elektri kõrgepingekaabel kaitsevööndiga.

Krundile kavandatakse kuni 4,5 m laiune sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee planeeritud elamumaa kruntide teenindamiseks.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 28a ajutise krundi suurus 6 552 m²) ja

Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 28b ajutise krundi suurus 1 961 m²).

Planeeritav krundi suurus 8 513 m². Krunt jääb avalikuks kasutuseks.

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
* Hoone suurim lubatud kõrgus: -
* Hoone korruselisus: -
* Krundi täisehitus protsent: -
* Krundi hoonestustihedus: -
* **Pos nr 29:**

Planeeritud transpordimaa krundil hoonestus puudub. Osaliselt on kaetud kõrghaljastusega, krunti läbib väikeses osas elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd.

Krundile kavandatakse kuni 4,5 m laiune sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee planeeritud elamumaa kruntide teenindamiseks. Pos 29 krundile on planeeritud ka 2,5 m laiune kõnnitee, mis ühendab olemasoleva Jõekääru tee planeeritud mänguväljakute alaga pos 27 krundil.

Krunt moodustatakse Rätsepa katastriüksuse osast (pos 29a ajutise krundi suurus 1 483 m²) ja

Vana-Uustalu katastriüksuse osast (pos 29b ajutise krundi suurus 3 994 m²).

Planeeritav krundi suurus 5 477 m². Krunt jääb avalikuks kasutuseks.

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
* Hoone suurim lubatud kõrgus: -
* Hoone korruselisus: -
* Krundi täisehitus protsent: -
* Krundi hoonestustihedus: -
* **Pos nr 30:**

Planeeritud tootmismaa krundil hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub.

Krundile kavandatakse alajaam planeeritud kruntide teenindamiseks.

Krunt moodustatakse Vana-Uustalu katastriüksuse osast, planeeritav krundi suurus 262 m².

Ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve: The 100%
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1(alajaam)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 15 m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 3 m (45,90 abs.h)
* Hoone korruselisus: 1 korrus
* Krundi täisehitus protsent: 57%
* Krundi hoonestustihedus: 0,06

 **4.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED**

Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks puit, krohv, klaas, kivi, tellis.

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

Katusekalle: 20 – 45° . Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

 **4.4 PIIRDED**

 Piirded puidust lattaiad, kruntide vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest.

 **4.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS**

Tänavate maa-alad, liikus:

Planeeritud ala paikneb Patika küla lääneosas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest

ca 400 m kaugusel, suhteliselt küla keskmes. Planeeringuala asub Jõekääru tee, Kuremäe tee ja Golfi tee vahelisel maa-alal. Olemasolevate sõiduteede ääres paikneb nii kõnnitee kui ka tänavavalgustus.

 Planeeritud alale kavandatakse kaks 100% transpordimaa krunti planeeritud elamumaa kruntide teenindamiseks:

 - Pos 28 100% transpordimaa krunt planeeritakse 16 m laiune, kuhu rajatakse 4,5 m laiune sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee. Krunt jääb avalikku kasutusse.

 - Pos 29 100% transpordimaa krunt planeeritakse 16 m laiune, kuhu rajatakse 4,5 m laiune sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee. Krunt jääb avalikku kasutusse.

Planeeringuala keskmesse on kavandatud 100% üldkasutatav maa mänguväljakute otstarbeks. Krundile on kavandatud jalakäijatele juurdepääsud planeeritavatelt pos 28 ja pos 29 transpordimaadelt ning olemasolevalt Kuremäe teelt. Kuna suurem mänguväljakute ala piirkonnas puudub, siis on jalakäijatele ohutum ja otsem juurdepääs (2,5 m laiune kõnnitee) kavandatud ka läbi pos 29 krundi olemasolevalt Jõekääru teelt.

Parkimiskorraldus:

 Elamumaa kruntide parkimiskohtade arv on vastavalt Rae valla üldplaneeringus toodule 2 parkimiskohta iga eluaseme kohta. Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi on kavandatud parkimiskohtade mõõtmed. Parkimiskohtade vajadus ja paigutus, kas õuealal või hoone mahus, täpsustub ehitusprojektis. Põhijoonisel antud parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasisel projekteerimisel.

 **4.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED**

 Planeeritava alal on kaetud osaliselt looduliku rohumaaga ja osaliselt kõrghaljastusega (võsastunud), kinnistuid läbib kraav. Kraav saab alguse Loigu kinnistul paiknevast tiigist (olemasolev tuletõrje veevõtukoht) ja suubub Pirita jõkke, mis paikneb planeeringualast ca 150 m kaugusel.

 Kõrghaljastatud alale on planeeritud üldkasutatav maa, kuhu rajatakse mänguväljakud. Osaliselt jääb ka kõrghaljastatud ala planeeritud elamumaa alale, kus tuleb säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust.

 Planeeritavat kõrghaljastust on kavandatud elamumaa aladel tänavamaa poolse piiri äärde, üldkasutatava maa ja elamumaa hoonestusalade vahele ning osaliselt ka planeeritud kruntide hoonestusalade ja olemasolevate elamumaa alade vahelisele alale.

 Planeeritud kõrghaljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

 Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Jäätmekonteinerite põhimõtteline asukoht on näidatud põhijoonisel (VT: joonis DP-3), jäätmekonteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.