

**Töö nr 474**

**Harjumaa, Rae vald, Patika küla**

 **RÄTSEPA JA VANA-UUSTALU KINNISTUTE JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1125)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: OIRO EHITUS OÜ, registrikood 11341738

 A.H. Tammsaare tee 81-96, Tallinn

 juhatuse liige Ilja Bojetski

 553 5763, Info@oiro.ee

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 +372 56 983 389

 arno@opt.ee

TEHNIK: Keia Kuus

 keia@opt.ee**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc153442758)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc153442759)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc153442760)

[2.2. Kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc153442761)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc153442762)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc153442763)

[3. VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc153442764)

[3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc153442765)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc153442766)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc153442767)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc153442768)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc153442769)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc153442770)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc153442771)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc153442772)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc153442773)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc153442774)

[5.1. Krundijaotus 7](#_Toc153442775)

[5.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc153442776)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc153442777)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 10](#_Toc153442778)

[5.5. Avalik ruum 10](#_Toc153442779)

[5.6. Piirded 10](#_Toc153442780)

[5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10](#_Toc153442781)

[5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 11](#_Toc153442782)

[5.8.1. Haljastuse hinnang 12](#_Toc153442783)

[5.9. Tuleohutusnõuded 12](#_Toc153442784)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 13](#_Toc153442785)

[5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 13](#_Toc153442786)

[5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 13](#_Toc153442787)

[5.13. Servituutide seadmise vajadus 13](#_Toc153442788)

[5.14. Tehnovõrkude lahendus 15](#_Toc153442789)

[5.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 15](#_Toc153442790)

[5.14.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 16](#_Toc153442791)

[5.14.3. Elektrivarustus 17](#_Toc153442792)

[5.14.4. Sidevarustus 17](#_Toc153442793)

[5.14.5. Soojavarustus 17](#_Toc153442794)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 18](#_Toc153442795)

[6.1. Eessõna 18](#_Toc153442796)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 19](#_Toc153442797)

[6.3. Müra ja vibratsioon 19](#_Toc153442798)

[6.4. Põhja- ja pinnavesi 19](#_Toc153442799)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 20](#_Toc153442800)

[6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 20](#_Toc153442801)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 20](#_Toc153442802)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 21](#_Toc153442803)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 22](#_Toc153442804)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas Throne OÜ, 09.03.2020, töö nr G20101;
* Vana-Uustalu ja Rätsepa maaüksuste haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 03.04.2023, töö nr 421/2023.

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 23.09.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 426314;
* Aktsiaselts ELVESO 05.10.2022. a tehnilised tingimused nr VK-TT 123;
* Telia Eesti AS poolt 13.10.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37312352.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Rae vallavalitsuse 06.09.2022 korraldus nr 1297 Patika küla Rätsepa ja Vana-Uustalu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu%2Botsus%2Bnr%2B462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri“;
* Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „ Rae valla jäätmehoolduseeskiri“;
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026”;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering , vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151;
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* 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”;
* Rae valla arengukava 2016 – 2025;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“;
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Rae Vallavolikogu 08.07.2003 otsusega nr 112 kehtestatud Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistute detailplaneering
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, tootmismaa krunt alajaamale ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,4 ha.

## Kontaktvööndi 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. Planeeringu kontaktvööndi põhja- ja lõunasuunas asuvad üksikelamud, mis enamus on järk-järgult rajatud viimase 20 aasta jooksul erinevate detailplaneeringute realiseerimise tulemusena. Golfi tee ääres asuvad ka kaugemast ajaperioodist pärit elamugrupid, mille ehitusaeg jääb 20. sajandisse. Elamud on 1 – 2-korruselised ning enamjaolt viilkatustega. Elamute kõrgused jäävad vahemikku on 3,8 – 7,7 meetrit. Viimistlusmaterjalina on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja tellist. Naaberalal asuvate elamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 1202 – 13 725 m².

Lähim kauplus asub Patikal, planeeringualast ca 1 km kaugusel. Sotsiaalfunktsiooniga alad jäävad kaugemale, Vaida Põhikool ja Lasteaed Pillerpall asub ca 5 km kaugusel. Jüri jääb planeeringualast 7 km kaugusele, kus asub Jüri Gümnaasium ja neli lasteaeda.

Lähim bussipeatus „Patika” paikneb planeeringualast ca 450 m 11114 Jüri-Vaida tee ääres, sealt väljub ka koolibussi.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (jalgratta- ja jalgteed, puhke- ja virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud ehitusjoont. Ehitusjoone asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs, sõidukite parkimine ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta, kus elamumaa krundid asetsevad olemasolevate teede ja elamute ääres ning olemasoleva kraavi äärde on kavandatud üldkasutatava maa krunt jalgratta- ja jalgteega. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Rae valla üldplaneeringust, kus paariselamud asetsevad planeeringuala lõunapoolsel alal, Golfi tee ääres, ning üksikelamud planeeringuala põhjasuunas. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Rae valla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* piirkonna üldist välisilmet säilitades tiheasustusala tihendamine, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõiduteid ning jalgratta- ja jalgteid.

# VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa. Planeeringuala asub tiheasustusalal.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 kohaselt mõeldakse elamumaa all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi. Üldplaneeringu peatükis 4.2 on sätestatud üldised kasutamis- ja ehitustingimused elamumaal tiheasustusalal, mida tuleb järgida detailplaneeringuid koostades.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

**

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused Patika külale:

* Uue elamumaa krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* ehitisealune pind planeerida 5 – 15% krundi pinnast;
* lubatud on ehitada üksikelamud. Paariselamud tohib ehitada läbivate teede ristmike äärde;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6 m;
* kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 100 m²;
* detailplaneeringu alal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
* parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

**Antud detailplaneeringus on arvestatud Rae valla üldplaneeringus välja toodud ehitustingimustega ja maa-alale määratud maakasutuse juhtotstarbega.**

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## 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.

Alast veidi eemal on 11114 Jüri-Vaida tee, mille ääres paikneb bussipeatus. Loodesse jäävad 100% tootmismaa kinnistud, kus paiknevad tootmishooned.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Vana-Uustalu – (Maa-ameti andmetel 20.06.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65303:001:0133;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 4,95 ha.

Rätsepa – (Maa-ameti andmetel 20.06.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65303:001:0042;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 3,43 ha.

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhjasuunas piirneb planeeringuala tootmis-, elamu- ja transpordimaa katastriüksustega. Läänesuunda jääb maatulundusmaa ning ida- ja lõunasuunda transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Jõekääru tee 9 | 2000 m² | 65303:001:0139 | Elamumaa 100% |
| Jõekääru tee 7 | 2000 m² | 65303:001:0138 | Elamumaa 100% |
| Jõekääru tee 5 | 2000 m² | 65303:001:0137 | Elamumaa 100% |
| Jõekääru tee | 3750 m² | 65303:001:0212 | Transpordimaa 100% |
| Kuremäe tee | 7660 m² | 65303:001:0213 | Transpordimaa 100% |
| Golfi tee L2 | 9478 m² | 65301:001:5802 | Transpordimaa 100% |
| Laasi | 3,90 ha | 65303:001:0075 | Maatulundusmaa 100% |
| Kautjala tee 10 | 14199 m² | 65303:001:0265 | Tootmismaa 100% |

## 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.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Patika küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

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.

Planeeringuala loodeserva läbib keskpinge õhuliin ja maakaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala 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.

Maa-ameti maakatastriandmete kohaselt on planeeringualast 4,5 ha haritav maa, 0,02 ha looduslik rohumaa, 2,86 hametsamaa ja 1,0 hamuu maa.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* Telia Eesti AS sideehitis maismaal koos kaitsevööndiga;
* Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1 – 20 kV (keskpingeliin) koos mastitõmmitsate või tugedega ja kaitsevööndiga;
* Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga;
* tee kaitsevöönd 10 m.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeringulahendusega on kavandatud Rätsepa ja Vana-Uustalu katastriüksustest moodustada 31 krunti. Kolmekümne ühest krundist kakskümmend kuus määratakse elamumaaks, üks üldkasutatavaks maaks ja neli transpordimaaks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2000 | paariselamu maa | elamumaa |
| 2 | 2000 | paariselamu maa | elamumaa |
| 3 | 2000 | paariselamu maa | elamumaa |
| 4 | 2000 | paariselamu maa | elamumaa |
| 5 | 2000 | paariselamu maa | elamumaa |
| 6 | 2000 | paariselamu maa | elamumaa |
| 7 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 8 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 9 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 10 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 11 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 12 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 13 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 14 | 2039 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 15 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 16 | 2418 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 17 | 2043 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 18 | 2070 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 19 | 2415 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 20 | 2223 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 21 | 2585 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 22 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 23 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 24 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 25 | 2179 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 26 | 2000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 27 | 12594 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 28 | 9910 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 29 |  544 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 30 | 1504 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 31 | 5266 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Planeeritava elamu krundi vähim lubatud suurus on 2000 m². Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt elamumaa kruntidel 5 – 15%. Krundi ehitisealune pind sõltub krundi suurusest.

Kruntide pos nr 1 – 3 kohustuslik ehitusjoon asub 13 m kaugusel krundi piirist ja Golfi teest 20 meetri kaugusel. Kruntide pos nr 4 – 19, 21 – 26 kohustuslik ehitusjoon asub 10 m kaugusel krundi piirist. Krundi pos nr 20 kohustuslik ehitusjoon asub 15 m kaugusel krundi piirist järgides naaberkrundi, Jõekääru tee 5, olemasoleva elamu asukohta.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on üks üldkasutatav krunt planeeringuala keskele suurusega 12 594 m2, mis moodustab planeeringualast 15%.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamisesihtotstarve võisihtotstarbed //katastriüksusesihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal(põhihoone / abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus.Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 9 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 10 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 11 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 12 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 13 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 14 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 15 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 16 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 17 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 18 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 19 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 20 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 21 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 22 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 23 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 24 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 25 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 26 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 27 | HP 100% // Üm 100% | 2 (- / 2) | 100 m² | - / 6 m | - | 1 / - |
| 28 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 29 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 30 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 31 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned.

Üksikelamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m²/hoone. Paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m²/hoone.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: elamud 20 – 45°

 väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega

 abihooned 0 – 45°

Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga

Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga

Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili, kuid tuleb arvestada piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga ning oluline on, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteiselt järsult. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

## Avalik ruum

Üldkasutatava maa krundile pos nr 27 on lubatud rajada kuni kaks 1-korruselist hoonet ehitiselause pinnaga 100 m2.

Üldkasutatavale maale rajada peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

* väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid 8 tk (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid, liivakast, liumägi vms);
* koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid 5 tk (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistus- rada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
* teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid 5 tk (nt väline lauatennise laud, elusuuruses malemäng, korvpalli plats, võrkpalli plats, välijõusaal vms).

Põhijoonisel AS-04 on välja toodud krundil pos nr 27 ehitusala, kuhu rajada ehitised. Ehitusala lääne- ja lõunapoolsest krundi piirist asub 10,0 meetri kaugusel, ülejäänud kruntide piiridest jääb ehitusala 15,4 – 21,5 meetri kaugusele. Ehitusalast väljapoole on lubatud paigaldada väikeinventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada valgustatud teid.

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasalal (krunt pos nr 27) on lisaks mänguväljakutele on kavandatud rajada haljasala, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid.

Piirata mänguväljak tee poolt madala hekiga turvalisuse tagamiseks.

Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 27) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja annab seejärel tasuta vallale üle.

## Piirded

Tänava poole on lubatud puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kuid kinnistute vahel võib olla ka ainult võrkpiire. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Paariselamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Golfi teelt, Kuremäe teelt ja Jõekääru teelt. Planeeringualale on kavandatud transpordimaa laiuseks 16 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiuseks 2,5 meetrit. Transpordimaa krundil pos nr 31 jagavad ruumi sõiduautodega jalgrattad ja liikurid, kus jalgrattarajad märgistada sõiduteele teekattemärgistusega.

Pargiala jalgteed on planeeritud valgustatud teedena. Teede täpsed asukohad ja laiused määratakse pargialade haljastusprojektide käigus. Üldkasutatava maa krundil pos nr 27 jalgratta- ja jalgtee projekteerimisel tuleb arvestada, et seal oleks võimalik sõita kiirabi ja päästeautoga (registrimass 18 000 kg). Päästeauto juurdepääs üldkasutatavale maale tagada Kuremäe teelt ja krundilt pos nr 28. Jalgratta- ja jalgtee laius peab olema vähemalt 3,0 meetrit lai.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv  |
| Planeeritud paariselamu | (2+2=4) × 6 = 24 | 84 |
| Planeeritav üksikelamu |     20 × 3 = 60 | 60 |
| Planeeritaval maa-alal kokku |  **84** | **84** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

Tabel 5. Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi pos nr | Minimaalne puude arv krundil |
| 1 – 15, 17 – 18, 22 – 24, 26 | 7 puud |
| 16, 19 – 20, 25 | 8 puud |
| 21 | 9 puud |

Kruntidel, kus kasvab olemasolev kõrghaljastus on nõue täidetud. Kruntide pos nr 8, 9, 25 ja 26 edelapiiri äärde on määratud kohustuslik 5 m laiune puhverala elamualale tootmismaalt kostuvate häiringute vähendamiseks. Kruntidele pos nr 8 ja 9 istutada puhveralale 5 puud, krundile pos nr 25 4 puud ja krundile pos nr 26 6 puud.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks harilik mänd, harilik tamm, arukask, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud ja remmelgad.

Transpordimaa krundile pos nr 28 ja Golfi tee äärde tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10 meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke ja kruntide juurdepääse. Tänavamaale sobib istutada näiteks harilik pihlakas, harilik jalakas või arukask. Istiku liigi valikul arvestada võra laiusega.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Üldkasutatava maa krundile pos nr 27 istutada erinevaid puid ja põõsaid, et keskkond oleks meeldiv. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada laste vanusega, tagada tuleb ohutus ja mürgiseid taimi mitte planeerida.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Rae vallale üleantavate kruntidele rajatava kõrg- ja madalhaljastuse istikute nõuded peavad vastama Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määruses nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” toodule.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Üldkasutatava maa haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”. Planeeringualal puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

### Haljastuse hinnang

Vana-Uustalu ja Rätsepa maaüksuste haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 03.04.2023, töö nr 421/2023.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Vaadeldava ala põhjapoolsemal osal kasvab puittaimi vähe, tegemist on ilmselt kasutusest välja jäänud rohumaaga, kus mõnel pool on hajusalt alanud võsastumine. Ala lõunapoolsemal osal kasvavad puistud, Vana-Uustalu kinnistul ulatub puude riba kuni Jõekääru teeni. Puistutes domineerib hall lepp. Mõnevõrra liigirikkamad on põhjapool kasvavad puistud, kus valdavalt domineerib küll hall lapp, kuid rohkem on esindatud arukaske, lisanduvad ka hõberemmelgas, harilik saar ja harilik vaher. Suures osas on puistud võsastunud, puud kasvavad liigniiskes pinnases. See väljendub ka puistute seisukorras, kus ~15 – 20% puudest on väga halvas seisukorras, kuivanud või murdunud. Enamik ala haljastusest on hinnatud IV väärtusklassi ehk haljastuslikult väheväärtuslikuks. Paar üksikut puud on hinnatud III väärtusklassi, 1 puu on hinnatud V väärtusklassi (V väärtusklassi puid esineb ka puistutes, ~15 – 20% puistute osakaalust).*

Haljastusliku hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

* III väärtusklassi hariliku männi ja arukase võiks säilitada. Noori puid on võimalik ka vajadusel ümber istutada;
* kuna enamik alal kasvavaid puittaimi on hinnatud IV väärtusklassi, siis vähemalt osa IV väärtusklassi haljastusest võiks jätta kasvama biomassi säilitamise eesmärgil;
* puistute säilitamisel või osalisel säilitamisel oleks mõistlik puistud puhastada võsast ning hääbuvatest, oluliste vigastustega, murdumisohus ja pikali vajumise ohus olevatest ning samuti kiduratest puudest. Põõsarindes oleks mõistlik kasvama jätta vaid kompaktsema võraga põõsad ning noored okaspuud, arukased ja harilikud saared. I rindes kasvavaid puid väga tugevalt harvendada ei tohiks, kuid mõningane harvendamine väga halvas seisukorras olevate puude arvelt ei nõrgesta tihedalt koos kasvavaid puid;
* eelkõige just puistute nr 9, 10 ja 11 säilitamisel tuleks silmas pidada, et kui puistuid ei saa säilitada tervikuna, siis säilitamisel tuleks seda teha üsna suurte osadena. Nendes puistutes kasvanud puid ei tohiks säilitada üksikpuudena ega mõnest üksikust puust koosneva rühmana, kuna sellised puud on murdumisaltid. Puistutes kasvanud puud on keskkonnatingimuste muutustele vaid mõningal määral vastupidavad ning seda eelkõige juhul, kui puistud säilitatakse suuremate osadena;
* keskkonnatingimuste muutustele vastupidavamad on puistus nr 8 kasvavad noored lepad. Seal puistus kasvavaid puid on vajadusel võimalik säilitada ka väiksemate puude rühmadena;
* mõnevõrra taluvad harvendamist ning väiksemate rühmadena säilitamist ka puistus nr 3 kasvavad puud, kuna see puude riba on ka praegu I rinde osas hõredavõitu. Liigiliselt võiks eelistada säilitamisel harilikku saart;
* kuna enamik puid kasvab liigniisketes tingimustes, siis enamik puudest on tundlikud järsule veerežiimi muutusele. Noored lepad puistus nr 8 on ka veerežiimi muutustele mõnevõrra vastupidavamad;
* puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm. Ka ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille võra all on tarvis teha kaevetöid, kuna eeldatavalt saavad puude juured sel juhul liialt ulatuslikult kahjustada;
* nii puude kui ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimisel on eetiline arvestada lindude pesitsusperioodiga, mistõttu tuleks vältida ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimist aktiivseimal pesitsusajal aprilli keskpaigast suve keskpaigani;
* kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleb kindlasti arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega (ligikaudu võra ulatuse projektsioon maapinnal), et neid mitte vigastada ja puid seeläbi kahjustada.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan) ja olemasolevast hüdrandist Jõekääru teel.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Golfi teelt, Kuremäe teelt ja Jõekääru teelt.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Paariselamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale paariselamu krundile on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## 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.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 8,4 ha

Kavandatud kruntide arv 31

Krunditava ala maa bilanss:

 elamumaa 53 972 m² 64%

 transpordimaa 17 224 m² 21%

 üldkasutatav maa 12 594 m² 15%

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Tabel 6. Servituutide seadmine.

| Teeniv kinnisasi/isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| --- | --- | --- |
| Krunt pos nr 1 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | planeeritud reoveopumpla kuja |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krundid pos nr 2 – 20, 22 – 26 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist  |
| Krunt nr 21 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist |
| Krundid pos nr 28, 31 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Krunt pos nr 29 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Krunt pos nr 30 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, kanalisatsiooni survetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Aktsiaselts ELVESO | planeeritud reoveepumpla kuja |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |

|  |
| --- |
| Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala: |
| Jõekääru tee (katastritunnus 65303:001:0212) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Kuremäe tee (katastritunnus 65303:001:0213) | Aktsiaselts ELVESO | kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Aktsiaselts ELVESO | planeeritud reoveepumpla kuja |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Golfi tee L2 (katastritunnus 65301:001:5802) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Aktsiaselts ELVESO | planeeritud reoveepumpla kuja |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit |

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse 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 Tehnovõrkude koondplaan.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 05.10.2022. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 123.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Jõekääru tee (katastritunnusega 65303:001:0212).

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 264,0 m3/kuus (8,8 m3/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 264,0 m3/kuus (8,8 m3/d).

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse planeeritud reovee pumplasse isevoolse kanalisatsioonitrassiga. Pumplast suunatakse planeeringuala reoveed reovee kanalisatsiooni survetrassiga Kuremäe teel olemasolevasse kanalisatsiooni survetrassi. Detailplaneeringu ala reovee nõuetekohane ärajuhtimine on võimalik pärast eelvooluks oleva „Kuremäe“ reoveepumpla rekonstrueerimist ja Rae valla ÜVK arengukavaga ette nähtud reoveepuhasti rajamist. Planeeritud reoveepumplale on ette nähtud kuja raadiusega 10,0 meetrit.

Kruntide pos nr 19 ja 20 ühinemispunktid reovee kanalisatsioonitorustikuga on Jõekääru teel olemasolevad kaevud.

Planeeritud reovee pumpla tarbeks on kavandatud teenindusala ning elektriga liitumise jaoks liitumiskilp.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Tabel 7. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes.

| Krundi pos nr | Vee kogus (m3/kuus) | Vee kogus max (m3/d) | Olmereovee kogus (m3/kuus) | Olmereovee max kogus (m3/d) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  1 | 16,2 | 0,54 | 16,2 | 0,54 |
|  2 | 16,2 | 0,54 | 16,2 | 0,54 |
|  3 | 16,2 | 0,54 | 16,2 | 0,54 |
|  4 | 16,2 | 0,54 | 16,2 | 0,54 |
|  5 | 16,2 | 0,54 | 16,2 | 0,54 |
|  6 | 16,2 | 0,54 | 16,2 | 0,54 |
|  7 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
|  8 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
|  9 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 10 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 11 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 12 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 13 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 14 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 15 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 16 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 17 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 18 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 19 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 20 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 21 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 22 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 23 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 24 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 25 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| 26 | 8,1 | 0,27 | 8,1 | 0,27 |
| kokku | **259** | **8,7** | **259** | **8,7** |

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 4,5 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 23.09.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 426314.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kahekümne kuue krundi kohta 3×750 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringuala edelaosas asuvast Lõuna tee kinnistul asuvast keskpinge maakaablist KPL21213. Planeeringuala keskossa krundile pos 21 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 9, 16, 21 ja 22. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeringuala loodeosas asuvad olemasolevad õhuliinid. Õhuliini post, kus asub õhuliini üleminek maakaablile nihutatakse loodepoole haljasalale. Ning keskpinge õhuliini posti (post nr 19) tuge paigutatakse ümber nii et see ei jääks sõiduteele. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

* kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
* elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 13.10.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37312352.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev VAI-023, mis asub Kuremäe tee katastriüksusel (katastritunnusega 65303:001:0213). Kruntide pos nr 19 ja 20 ühinemispunkt sidevõrguga on sidekaevust VAI-031, mis asub Jõekääru tee katastriüksusel (katastritunnusega 65303:001:0212).

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

### Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonna- sõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

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 vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. 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 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

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.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

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

Lähtetingimused:

* planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on looduslik rohumaa, 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 20.06.2023) 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 (20.06.2023) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist.

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;
* radoon;
* võimaliku keskkonnamõju hindamine.

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

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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 välismüra 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.

## Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on 10 – 30 kBq/m3 (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Tingimused planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja selle kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. 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, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algatamise korralduses ja selle lisas 1 „Patika küla Rätsepa ja Vana-Uustalu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja paariselamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute ehitise rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

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. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete 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 üksik- ja paariselamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, 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.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
* planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

Lähtuvalt Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingule kohustub huvitatud isik seoses avaliku ruumiga:

* kohustuvad omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgtee, koos haljastusega, väljaehitamise;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (krundid pos nr 28 – 31) ja üldkasutatava maa kinnistu (krunt pos nr 27) ning andma kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
* kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviseradade ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ning haljasala rajamisest.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 26.01.2022 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krunti teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload.

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)