 Projektibüroo OÜ

 reg.nr 14426010

 Vana-Lõuna 39a-12, Tallinn

 tel. +372 5134362

 e-mail:info@projektiburoo.ee

Detailplaneeringu nr: 241022\_DP

HARJU MAAKOND, RAE VALD, PATIKA KÜLA, PÕLLUMÄE

PÕLLUMÄE

KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja: Rae Vallavalitsus

Planeeringu korraldaja: Rae Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Paul Hallmägi

Planeeringu koostaja: Projektibüroo OÜ

TALLINN 2022

**SELETUSKIRI**

[I PLANEERINGU SELETUSKIRI 4](#_Toc119505000)

[1. PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc119505001)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS 6](#_Toc119505002)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc119505003)

[3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc119505004)

[3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS 7](#_Toc119505005)

[3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS 8](#_Toc119505006)

[3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD 9](#_Toc119505007)

[3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS 9](#_Toc119505008)

[3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND 10](#_Toc119505009)

[3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD 10](#_Toc119505010)

[4. PLANEERINGUETTEPANEK 11](#_Toc119505011)

[4.1 KRUNDIJAOTUS 11](#_Toc119505012)

[4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS 11](#_Toc119505013)

[4.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED 12](#_Toc119505014)

[4.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 13](#_Toc119505015)

[4.4 PIIRDED 13](#_Toc119505016)

[4.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS 14](#_Toc119505017)

[4.6 VERTIKAALPLANEERING 14](#_Toc119505018)

[4.7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED 14](#_Toc119505019)

[4.8 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED 15](#_Toc119505020)

[5. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA 19](#_Toc119505021)

[6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 20](#_Toc119505022)

# I PLANEERINGU SELETUSKIRI

## 1. PLANEERINGU EESMÄRK

 Planeeringu koostamise eesmärk on jagada Patika külas paiknev maatulundusmaa sihtotstarbega Põllumäe kinnistu üheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks, määrata hoonestustingimused ning lahendada juurdepääs, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine, haljastuse ja heakorra ning vajalike servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 20.55 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala on jäetud maatulunduslikuks põllu- ja metsamaaks rakendades haja-asustuslikke printsiipe.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

* Planeerimisseadus (jõustumine 01.11.2011);
* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsusega nr 203 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 "Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend";
* Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Katastriüksuse plaan.

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Detailplaneerigu maa-ala on märgistatud punase piirjoonega.


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

 Planeeritud ala paikneb Patika küla põhjaosas, Jüri-Vaida teest u 250 m ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest u 600 m ning Tallinna linnast u 12,5 km kaugusel. Planeeritaval alal paikneb Põllumäe kinnistu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaaga, osaliselt viljapuudega, osaliselt metsaga ja osaliselt haritava põllumaaga, kinnistut läbib kraav. Kraav saab alguse Vainu kinnistult ja suubub Pirita jõkke, mis asub planeeringuala idaosas.

Kontaktvööndi alal paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Kontaktvööndis paiknevad hooned planeeringuliselt tee suhtes erinevatel kaugustel ning ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähimad elamud jäävad planeeringualast kirdesse ja kagusse. Piirkonnas asuvad üksikelamud on 1 – 2-korruselised. Hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs - planeeringu ala piirneb läänest Kautjala teega. Kautjala tee viib 11114 Jüri-Vaida maanteeni. Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Luhamaa tee jääb u 1km kaugusele. Sellest lähtuvalt on käsitletaval alal hea ühendus lähipiirkondadega ja Tallinna linnaga. Lähim bussipeatus „Patika” jääb planeeringualast u 1,1 km kaugusele ning asub Jüri-Vaida tee ääres. Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Jüri alevikus, Tallinnas kui ka Peetri alevikus. Jüri alevikus asuvad Jüri gümnaasium ja lasteaiad. Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

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

- Johannese kinnistu ja lähiala detailplaneering(DP1124)

Kehtestatud 03.05.2022 otsusega nr 673. Detailplaneeringu eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu üheks elamumaa krundiks ja üheks maatulundusmaa krundiks. Detailplaneering ei ole realiseeritud.

- Kasesalu kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1040)

|  |
| --- |
| Kehtestatud 17.11.2020 korraldusega nr 1540. Detailplaneeringu eesmärk on ühe elamumaa krundi välja jagamine. |

Detailplaneering ei ole realiseeritud.

- Künkaoru kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1095).

Kehtestatud 16.02.2021 korraldusega nr 258.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks elamumaa kinnistu moodustamine, ehitusõiguse määramine.

Detailplaneering on realiseerimisel.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on menetluses 2 detailplaneeringut:

- Tänavapõllu kinnistu detailplaneering DP0430. Peale algatamist 2006. aastal ei ole edasi menetletud.

- Pikusta kinnistu detailplaneering DP0320. Peale algatamist 2004. aastal ei ole edasi menetletud.

 Analüüsist järeldub, et olemasolevas piirkonnas on sobilik rakendada 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist osaliselt elamumaa(de)ks.

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

Detailplaneeringuga luuakse eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks.

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

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

###  3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

 Detailplaneeringu ala on 20,55 ha suurune. Planeeritud ala paikneb Patika küla põhjaosas,

Jüri-Vaida teest u 800 m ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest u 1 km.

 Planeeritud ala piirneb kolmest küljest 100% maatulundusmaa katastriüksustega ja idast 70% transpordi ja 30% veekogude maa katastriüksustega.

###  3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritud alal paikneb üks kinnistu:

 - Põllumäe kinnistu, katastriüksus nr 65303:001:0310, pindalaga 20,55 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa;

 Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaaga, osaliselt haritava põllumaaga, osaliselt viljapuudega ja osaliselt kõrghaljastusega ning ala läbib kraav. Maa-alal paikneb üks alla 20m2 abihoone.

###  3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

**Naaberkruntide andmed:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Krundi aadress | Katastriüksuse number | Pindala | Maakasutuse sihtotstarve |
| Künkaoru | 65301:001:3936 | 5000 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Künkaveere | 65301:001:3935 | 2.51 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Kasesalu | 65303:001:0274 | 3.71 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Tänavapõllu | 65303:001:0272 | 2.50 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Vainu | 65301:001:3448 | 13468 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Ehala | 65301:001:3449 | 3.04 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Uus-Ehala | 65301:001:3450 | 2.93 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Sepa | 65303:001:0230 | 7.18 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Kurgemäe | 65303:001:0145 | 3308 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Pikusta | 65303:001:0121 | 32.62 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Kautjala tee L1 | 65301:001:3755 | 13730 m² | Transpordimaa 100% |
| Veskitaguse tee T5 | 65303:001:0374 | 8451 m² | Transpordimaa 70%Veekogude maa 30% |

 Pikusta kinnistul paiknevad vastavalt ehitusregistri andmetele elamu (ehitusregistri kood: 116018351), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 125 m², üksikelamu (ehitusregistri kood: 120270005), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 80m², majandushoone (ehitusregistri kood: 116018352), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 54m² ja kuur (ehitusregistri kood: 116018353), mis on 1-korruseline ehitisealuse pinnaga 50m².

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

Sepa kinnistul asub hulk ehitusregistrisse kandmata hooneid.

###  3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

 Planeeritud ala asub Kautjala tee ääres, kust on ka olemasolev juurdepääs planeeritavale kinnistule.

###  3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritavat maa-ala läbib keskosast Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1kV õhuliin, mis kulgeb Pikusta kinnistule.

Kõik olemasolevad trassid ja seadmed on kantud topo-geodeetilisele alusplaanile tehnovõrkudega.

###  3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

 Maa-ala on kaetud osaliselt looduliku rohumaaga, osaliselt kõrghaljastusega ja osaliselt haritava põllumaaga, kinnistut läbib kraav. Kraav saab alguse Vainu kinnistult ja suubub Pirita jõkke, mis asub planeeringuala idaosas.

 Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane.

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

 Maa-ameti mürakaardi rakendusest lähtuvalt 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, osaliselt ulatub alale Rae valla üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku ala kuid sellele osale ehitusõigust ei planeerita. Seega planeeritav tegevus ei oma otsest mõju rohevõrgustiku toimimisele.

###  3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- munitsipaaltee Kautjala tee L1 kaitsevöönd 20 m äärmisest teekattemärgisest

- kraav, avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²

- Pangamäe 1-2-3 maaparandussüsteemi maa-ala

- Pirita jõe kallasrada 4m

- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m

- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m

- Pirita jõe piiranguvöönd 100m

- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2m liini teljest mülemale poole

Planeeritav ala asub pooles ulatuses Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) määratud rohevõrgustiku alal.

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid muinsus-ja looduskaitsealuseid objekte ning kultuurimälestisi.

## 4. PLANEERINGUETTEPANEK

###  4.1 KRUNDIJAOTUS

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Põllumäe kinnistu üheks 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, kuhu antakse ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ja üheks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks, kuhu antakse õigus tootmishoonete ehitamiseks ja jõe äärde pumbamaja ja päikesepargi ehitamiseks.

Planeeritav hoonestusala on näidatud joonisel "Põhijoonis tehnovõrkudega". Samal joonisel näidatud uute hoonete asukohad on tinglikud, täpsemalt lahendatakse ehitusprojektidega.

Elamumaa kinnistul võib olla üks üksikelamu ja kolm abihoonet, maatulundusmaa kinnistul võib olla 4 hoonet.

Samas lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja määratakse keskkonnakaitselised abinõud planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneering taotleb maa-ala kruntideks jaotamise, sihtotstarvete, juurdepääsutee paigutuse määramise.

###  4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

 Planeeringuga on määratud krundile 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 rohevööndist aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Hoonete kujundamisel arvestada väljakujunenud piirkondliku hoonestuslaadiga.

* **Pos nr 1:**
* Krundi kasutamise sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
* Krundi pindala: 20,1ha
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (tootmishooned)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 150m²
* Krundi suurim lubatud ehitisealune pindala: 600m²
* Hoone suurim lubatud kõrgus: 9m
* Hoone korruselisus: 1 korrus
* Krundi täisehitusprotsent: 0,2%
* Krundi hoonestustihedus: 0,002
* **Pos nr 2:**
* Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa 100%
* Krundi pindala: 3840,2m2
* Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)
* Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: elamu 200m² , abihoone 100m2
* Hoone suurim lubatud kõrgus: elamul 9m, abihoonel 6m
* Hoone korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus
* Krundi suurim lubatud ehitisealune pindala: 400m²
* Krundi täisehitusprotsent: 10,4%
* Krundi hoonestustihedus: 0,15

###  4.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

* Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9m, suurim lubatud korruste arv 2. Elamumaal abihoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind 100 m2, lubatud suurim kõrgus on 6m. Maatulundusmaal hoonete lubatud kõrgus 9m, lubatud korruste arv 1, lubatud maksimaalne ehitisealune pind 150m2;
* Katusetüüp kahepoolne viilkatus, lubatud katusekalle 20 – 40°. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi;
* Hoonete fassaadimaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi ja looduslikku kivi;
* Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* Piirete lahenduse väljatöötamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik. Elamu ja tootmishoonete ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piire peab olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist kogu planeeritaval alal. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
* Abihooned ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoonete arhitektuuriga;
* Hoone(te) eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.~

### 4.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

 Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsusega nr 203 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

**4.4 VEEVARUSTUS**

 Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 kohaselt ei asu planeeringuala ühisveevärgi piirkonnas.

Kinnistute varustamine veevärgiga on lubatud antud planeeringualal lahendada lokaalselt.

Elamu veevarustus on planeeritud puurkaevust, tootmishoonete veevarustus on planeeritud Pirita jõest.

**4.4 KANALISATSIOON**

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 kohaselt ei asu planeeringuala ühiskanalisatsiooni piirkonnas.

Omapuhastiks on planeeritud biopuhasti koos imbväljakuga.

###  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

 Planeeringuala paikneb munitsipaaltee Kautjala tee L1 kõrval oleval alal, kus munitsipaaltee kaitsevööndi laiuseks on laiuseks 20 m äärmisest teekattemärgisest.

Juurdepääs planeeringualale toimub Kautjala teelt. Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoonete kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Minimaalne parkimiskohtade arv 2 tk elamuühiku kohta. Kavandatava tee asukoht täpsustub eelprojekti koostamise käigus. Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

###  4.6 VERTIKAALPLANEERING

 Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Sadevete juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud. Sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamisega omal kinnistul. Hoone katuse sademeveed juhtida rennide ja torustikega maapinnale, kus see haljasaladel immutatakse. Soovitav on ette näha sademevee kogumine kastmisveeks

###  4.7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

 Planeeringuala asub pooles ulatuses Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi ja üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal, mis on ette nähtud säilitada, ning ehitustegevust sinna ei kavandata.

Suurema osa kinnistust moodustab haritav maa ning maaüksuse põhjapoolne osa on kaetud metsaga. Krundi hoonestatava osa haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

Peale ehitustegevuse lõpetamist krundi elamut ümbritsev hooviala korrastatakse ja kujundatakse iluaiana, mis haljastatakse hekkide, ilupõõsaste ja noorte viljapuudega. Planeeritavad istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.

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

Jäätmete kogumine krundil lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse ehitusprojekti staadiumis. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist.

Äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõte, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. 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 kinnistule on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile.

Rae valla jäätmehoolduseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmed, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõend.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügikastide paigaldus jne. hoone- ja haljastuse projekti mahus.

### 4.8 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED

Antud planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoidma sellele kahju tekitamisest. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikke tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeerimislahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritaval ala üksikelamu, abihoonete ja tootmishoonete ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

**4.8.1 PÕHJAVEE KAITSE**

Planeeringu ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Puurkaevu hooldusalaks on planeeritud 10m. Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu. Puurkaevu hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud. Alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (nt. kompost, kogumismahuti jne.) Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakattega alad kavandada väljaspoole puurkaevu sanitaarkaitseala.

Omapuhastiks on planeeritud biopuhasti koos imbväljakuga. Põhjavee reostuse vältimise tagamiseks tuleb välja ehitada tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimine.

**4.8.2 RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED**

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/ m³ ning hoonete elu-, puhke- ja tööruumides radoonitase alla 300 kBq/ m³.

Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on tegemist normaalse radoonisisaldusega pinnasega (10 – 30 kBq/m³).

**4.8.3 AVARIIOLUKORRAD JA NENDE VÄLTIMISE MEETMED**

Võimalikeks avariiolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariiolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ja need on ennetatavad õigete töövõtetega. Peamised ohud ehitamisel on:

-avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;

-tööõnnetused;

-kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);

-kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud.

Torustike lekete korral on maaomanik kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnaohutuse ning terviskaitse tagamiseks.

Kui mistahes avarii korral esineb lõhna tekkimist, levimist või ärritavat lõhnataju elanikkonnale, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid lõhnaaine heitkoguste vähendamiseks. Maaomanik teavitab koheselt kohalikku omavalitsust. Heiteallika valdaja esitab lõhnaaine vähendamise kava kinnitamiseks Keskkonnaametile.

**4.8.4 MÜRAKAITSE**

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid", mis sätestab siseriiklikud välisõhus leviva müra normtasemed hoonestatud või hoonestamata aladel.

Samuti tuleb lähtuda sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42, "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kirjeldatud lubatud liiklusmüra normtasemetest kavandatud hoonetele:

-Elu- ja magamisruumides: päeval 40 dB, öösel 30 dB.

Liiklusmüra leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojektis. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna lisandub ainult üks elamumaa kinnistu ja seda teenindavate autode liiklus, mis ei ole märkimisväärne. Müra ja vibratsioonitaseme suurenemist võib esineda ainult ehituse käigus.

Liiklusmära leevendamise meetmed planeeritavas elamus:

* Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt R`w+Ctr>30 dB
* Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustub >50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitav on kasutada 3x klaasiga aknaid.
* Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid läbiviigud ei vähendaks välispiiride heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

## 5. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

## 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

-kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;

-vajalike servituutide seadmine;

-tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

-ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

-uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrguvaldajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

-planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;

-hoonetele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Planeeringualal edaspidi koostatud ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.