

**Töö nr 546**

**Harjumaa, Rae vald, Veskitaguse küla**

**MÄNNIPALU KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1253)**

**A map of a land with many roads and buildings

Description automatically generated with medium confidence**

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Kadri Kotkas

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc196809442)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc196809443)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc196809444)

[3.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc196809445)

[3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc196809446)

[3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc196809447)

[3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc196809448)

[4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc196809449)

[4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc196809450)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc196809451)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc196809452)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc196809453)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc196809454)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc196809455)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc196809456)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc196809457)

[5.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc196809458)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc196809459)

[6.1. Krundijaotus ja hoonestusala 8](#_Toc196809460)

[6.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc196809461)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc196809462)

[6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc196809463)

[6.5. Piirded 9](#_Toc196809464)

[6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc196809465)

[6.6.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus 9](#_Toc196809466)

[6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc196809467)

[6.8. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc196809468)

[6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc196809469)

[6.10. Servituutide seadmise vajadus 10](#_Toc196809470)

[6.11. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc196809471)

[6.11.1. Elektrivarustus 11](#_Toc196809472)

[6.11.2. Veevarustus- ja kanalisatsioon, sademevee lahendus 11](#_Toc196809473)

[6.11.3. Sidevarustus 12](#_Toc196809474)

[6.11.4. Soojavarustus 12](#_Toc196809475)

[6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 12](#_Toc196809476)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 12](#_Toc196809477)

[7.1. Eessõna 12](#_Toc196809478)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 12](#_Toc196809479)

[7.3. Müra ja vibratsioon 13](#_Toc196809480)

[7.4. Põhjavee kaitse 13](#_Toc196809481)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 13](#_Toc196809482)

[7.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 14](#_Toc196809483)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMSEGA KAASNEVAD MÕJUD 14](#_Toc196809484)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 15](#_Toc196809485)

1. **Joonised**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas geodeesiakeskus Geoalus OÜ, 08.03.2023, töö nr 23-G085;
* Männipalu kinnistu ajalooline hinnang. Koostas OÜ Ajakool, juuli 2023. a;
* Rae vallas Veskitaguse külas Männipalu katastriüksusel rohevõrgustiku toimivuse analüüs. Koostas Skepast & Puhkim OÜ, 10.07.2023. a;
* Männipalu maaüksuse haljastuse hinnang. OÜ Visioon Haljastus, töö nr 544/2024, 27.01.2025. a.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Veskitaguse külas Männipalu kinnistul. Planeeritavale alale on juurdepääs Veskitaguse teelt.

Planeeringuala suurus on 2,44 ha. Ala kohta ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
* Rae Vallavalitsuse korraldus 5. november 2024 nr 1729 „Veskitaguse küla Männipalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
* kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Männipalu maaüksuse jagamine üheks elamu- ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

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

Elamumaa sihtotstarbega krundile soovitakse rajada üks elamu ja kuni kolm abihoonet.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ~3 km kaugusel Veskitaguse küla põhjapoolses osas.

Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale tagatud Golfi teelt, mille kaudu pääseb Veskitaguse teele. Teine juurdepääs kinnistule on läbi erakinnistute kulgevalt Kasevälja teelt.

Planeeringuala paikneb ajaloolise asustusstruktuuriga alal ja piirneb lääneküljel Pirita jõega. Veskitaguse küla ajaloolise asustuse ala on 19. sajandist pärit hajus saunikute küla.

Veskitaguse külas on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus eramute näol. Küla läbiva Veskitaguse tee ääres paiknevad elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Külas paiknevad mitmed matkarajad. Tallinna kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Vaida alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~3,5 km kaugusele. Vaidas asub kool, spordikompleks, raamatukogu ja kauplused. Lähim bussipeatus asub Veskitaguse teel ~1,1 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav hoonestus piirkonda sobiv:

* Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee);
* head ühendusteed lähimate asulatega.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb detailplaneeringuga määratud hoonestusala (pos 1) õuemaa alale.

Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

OÜ Ajakool poolt 2023. aastal koostatud (vt ka planeeringu lisad) ajaloolise uuringu tulemuse kohaselt on Männipalu kinnistu ajalooliselt inimeste poolt asustatud. Loomastik on juba harjunud olemasoleva elamumaa ning inimtegevusega ning uue hoonestuse kavandamine ajalooliselt asustatud kohale ei oma olulist mõju piirkonna rohevõrgustiku toimimisele.

Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja kinnistut läbib Veskitaguse tee. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest arvestades määratud teekaitsevööndit.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkates ridaküla struktuuri, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe ajakohastamine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

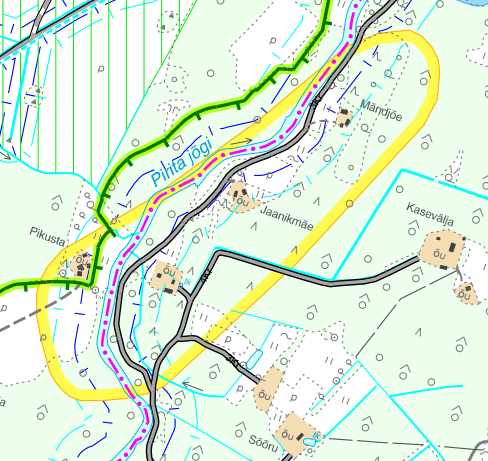
Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus olemasoleval hajaasustuse alal paikneval elamu õuemaa maa-alal. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringut. Katastriüksuse puhul on tegemist hajaasustuse alal paikneva elamu õuemaaga.

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 maade kasutamis- ja ehitustingimused hajaasustuse aladel, mida tuleb järgida detailplaneeringuid koostades.

Rohevõrgustiku kontekstis asub kinnistu maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tugiala äärealal, mida on täpsustatud üldplaneeringuga. Rohevõrgustiku toimimiseks on vajalik, et säiliks looduskaitsealuste jt kõrge väärtusega looduskoosluste vahelised ühendused. Roheühenduste säilimine on võimalik ka rohevõrgustiku ala osalisel hoonestamisel kui järgitakse põhimõtteid, et looduslikus seisundis ala osakaal ei langeks alla 90% ning välditakse rohealasid tõkestavaid objekte (ulatuslikud piirdeaiad, tihe asustus jms).

Lähtuvalt rohevõrgustiku toimivuse analüüsi järeldustest (vt lisa) on võimalik rohevõrgustiku toimimist säilitav kinnistu osaline hoonestamine. Kuna tegemist on juba varasemalt hoonestatud kinnistuga ning piirkonna loomastik on inimtegevusega suhteliselt hästi kohanenud, ei mõjuta antud kinnistul suurem ehitusõigus elamumaa eesmärgil rohevõrgustiku toimivust ohustavalt.

Lähtuvalt koostatud ajaloolisest hinnangust (vt lisa) on Männipalu katastriüksuse planeering kooskõlas ajaloolise asustusega.



Planeeringuala

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Rae valla üldplaneeringus määratud maade kasutamis- ja ehitustingimused hajaasustuse aladel:

* Õuemaa ulatuses on maa-alade juhtotstarbeks elamumaa. Kuni 25% ulatuses on lubatud ühiskondlike ehitiste maa, ärimaa ja/või haljasala ja parkmetsa maa arendamine kõrvalfunktsioonina. Kõrvalfunktsiooni väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele.
* Õuemaa minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha ning see tuleb vastavalt maakastastriseaduse § 18 lg 7 välja mõõdistada iseseisva katastriüksusena. Õuemaa täpsem võimalik suurus ja asukoht katastriüksusel oleneb väljakujunenud olukorrast: katastriüksuse suurusest, millest elamumaa kinnistu välja jagatakse, piirkonna üldisest või väljakujunenud krundistruktuurist, infrastruktuuri olemasolust, hajaasustuse põhimõtte toimimistest jne.
* Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu (õuemaa), mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha.
* Hajaasustuses on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus vähemalt 300 m (vt ka skeem 4.2.1). Elamute rajamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri, sh teid – planeeringulahendus ei näe ette uue elamukoha rajamist vaid hoonestuse ümber planeerimist.
* Elamute rajamine ei tohi kitsendada naabrite elamurajamise võimalusi. Vastasel juhul tuleb ehitustegevus naabritega kooskõlastada ning esitada naabrite kirjalik nõusolek.– planeeringulahendus ei näe ette uue elamukoha rajamist vaid hoonestuse ümber planeerimist.
* Rohevõrgustiku alal on elamute rajamine lubatud tingimusel, et õuealade vaheline kaugus on vähemalt 500 m, tuumalas 1000 m.– planeeringulahendus ei näe ette uue elamukoha rajamist vaid hoonestuse ümber planeerimist.
* Ühele elamumaa sihtotstarbelisele katastriüksusele on lubatud ehitada üks üksikelamu koos abihoonetega, täpsemaid tingimusi vt lisa 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused”. – kuni 3 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m², kõrgus kuni 6 m. Abihoone ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.
* Rohevõrgustiku alal paikneva metsamaa arendamisel jätta vähemalt 90% territooriumist looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks. – metsamaale ei planeerita, ehitustegevus on ette nähtud olemasolevale õuemaale ja kasutuseta jäänud põllumaale (looduslik rohumaa kõlvik).

Rae valla üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve hajaasustuse alal paiknev elamu õuemaa. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas, Veskitaguse külas. Planeeringuala suurus on 2,44 ha. Planeeritav ala asub küla põhjaosas, eemal valla suurematest koondumispunktidest.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

(Maa- ja Ruumiameti andmetel 04.02.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:4420;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 24 378 m².

Kõlvikuline koosseis:

Looduslik rohumaa 3532.0 m²

Metsamaa 13510.0 m²

Õuemaa 4024.0 m²

Muu maa 3312.0 m²

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb alal elamu, ehitisregistri (EHR) koodiga 116024904, ehitisealuse pinnaga 53 m² ja abihoone EHR koodiga 116024905, ehitisealuse pinnaga 85 m².

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Tooma | 43 263 m² | 65301:001:5151 | Maatulundusmaa 100% |
| Palumetsa | 36 984 m² | 65301:001:4421 | Maatulundusmaa 100% |
| Kurgemäe | 99 242 m² | 65303:001:0144 | Maatulundusmaa 100% |
| Veskitaguse tee T5 | 8451 m² | 65303:001:0374 | Transpordimaa 70%,  veekogude maa 30% |
| Pikusta | 326 230 m² | 65303:001:0121 | Maatulundusmaa 100% |
| Jõevälja | 144 254 m² | 65301:001:4387 | Maatulundusmaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Veskitaguse tee T5 ja läbi erakinnistute kulgevalt Kasevälja teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul asub madalpinge õhuliin, mille kaudu on tagatud kinnistu elektriga varustamine. Kinnistul asuvad salvkaev ning vee- ja kanalisatsioonitorud, mis on lokaalsed, kinnistusisesed.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Suure osa planeeringualast moodustab looduslik rohu- ja metsamaa, sh varasemalt osa ala on kasutatud põllumaana. Kõrghaljastus kasvab kinnistul kirde ja idasuunal ja grupiti jõe ääres.

Vaadeldav ala koosneb õuealast, kuhu on istutatud puid ja põõsaid ning kasvama jäetud mõned spontaanselt kasvama hakanud puud ja põõsad, kasutusest välja jäänud aedviljaaiast, mis vahepeal on võsastunud ning millest osa on võsast puhastatud, ning neid ala ümbritsevatest puistutest ja puude rühmadest ja noorest järelkasvust (võsastunud aladest). Puude vanus ja seisukord varieerub. Liigiliselt on enim esindatud lepp, haab, mänd ja kuusk.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* madalpinge õhuliini kaitsevöönd, liini keskmest 2 meetrit mõlemale poole liini;
* teekaitsevöönd 10 m;
* kallasrada 4 m;
* ranna- või kalda veekaitsevöönd 10 m;
* ranna- või kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
* ranna- või kalda piiranguvöönd 100 m.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Pos 1 on planeeritud elamumaa ja pos 2 maatulundusmaa sihtotstarbega.

Krundile soovitakse rajada kuni neli hoonet, üks üksikelamu ja kolm abihoonet.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud Pirita jõe ehituskeeluvööndist, teekaitsevööndist ja olemasolevast hoonestusest.

Hoonete esialgsel paigutamisel on lähtutud kõrghaljastuse maksimaalsest säilitamisest.

Uus eluhoone on planeeritud moodustatava elamumaa kinnistu põhjapoolsele lagedale alale (varasem kartulipõld). Krundil paiknev abihoone on planeeritud lammutada ning varasemat elamut (registrikood 116024904) kasutatakse edaspidi abihoonena.

Kavandatud hoonestusala piires võib maapinda tõsta absoluutkõrguseni 40.90 (kuni 0,5 m), sh võttes aluseks maapinna absoluutkõrguse 40.40.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04.

*Tabel 2. Krundi ehitusõigus.*

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal  (põhihoone / abihooned) | Ehitisealune pind, põhihoone / abihooned | Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihooned |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP100% // E100% | 4 (1 / 3) | 450 m²,  250 m² / 200 m² | 9 m / 6 m |
| 2 | ML100% // M100% | - | - | - |

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

Lubatud on rajada kuni 2 maapealset korrust põhihoonele ja kuni 1 maapealne korrus abihoonele ning kuni 20 m2 suurune kelder abihoonele.

Kuni kahekorruselise üksikelamu juurde võib rajada kuni 3 ühekorruselist abihoonet ehitisealuse pinnaga maksimaalselt kokku 200 m², sh millest üks abihoone kuni 100 m2, abihooned 2 ja 3 kokku kuni 100 m2.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 20 – 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.

Maksimaalne korruselisus: 2.

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

Katusematerjal: kivi, plekk või rullmaterjal.

Põhihoone räästakõrgus: maksimaalselt 3,5 m.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta, arvestada alal domineeriva arhitektuuriga. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone. 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”.

## Piirded

Lubatud on rajada puidust lattaed, kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire kuni 1,5 m kõrge, lähtuda naaberkinnistute lahendustest. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud maade põllumajanduslikust kasutusest.

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

### Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Olemasolev mahasõit kinnistule Veskitaguse teelt likvideeritakse. Uus juurdepääs pos 1 osas on planeeritud Veskitaguse teelt, krundi loodeküljelt. See tagab kompaktsema hooviala lõuna-lääne suunal. Veskitaguse tee osa, mis läbib Männipalu kinnistut, kasuks seatakse valla kasuks 12 meetri laiuselt IKÕ ja tagatakse avalik kasutus.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

*Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav üksikelamu | 2 × 1 = 2 | 3 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **2** | **3** |

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

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Männipalu maaüksuse kohta on koostatud haljastuse hinnang OÜ Visioon Haljastus poolt, töö nr 544/2024, 27.01.2025.

Väljavõte hinnangust:

*Vaadeldav ala koosneb õuealast, kuhu on istutatud puid ja põõsaid ning kasvama jäetud mõned spontaanselt kasvama hakanud puud ja põõsad, kasutusest välja jäänud aedviljaaiast, mis vahepeal on võsastunud ning millest osa on võsast puhastatud, ning neid ala ümbritsevatest puistutest ja puude rühmadest ja noorest järelkasvust (võsastunud aladest). Puude vanus ja seisukord varieerub. Liigiliselt on enim esindatud leppa, haaba, mändi ja kuuske. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 9 haljastuslikku objekti – 1 puistu, 2 suuremat puude rühma, 3 üksikpuud ja 3 põõsast. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud suurem osa haljastusest – 42 haljastuslikku objekti, millest 27 on üksikpuud, 6 suuremad puude rühmad, 5 suuremad puude ja põõsaste rühmad, 2 põõsast, 1 põõsaste rühm ning 1 puistu. V väärtusklassi on hinnatud 7 haljastuslikku objekti, millest 6 on üksikpuud ja 1 puude ja põõsaste rühm. Siia väärtusklassi hinnatud puude ja põõsaste rühmas on suur murdunud puude osakaal ning siia väärtusklassi hinnatud üksikpuudel on olulised vigastused ja mädanikukolded, osa nendest puudest on ohtlikud.*

Planeeringuala on õuemaa, metsamaa, rohumaa ja muu maa, kõrghaljastus kasvab planeeringuala äärealal. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hooneid olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole.

Planeeritud on säilitada suur osa III väärtusklassi haljastusest. Antud puistuid on võimalik mõnevõrra kärpida, samuti on sealt võimalik hajusalt likvideerida vanemaid haabasid ja kuuski, mis eriti just hoonete läheduses võivad endast ohtu kujutada. Hiljuti võsastunud aladelt võib võsa kärpida ( puude ja põõsaste rühm nr 49), jättes kasvama mõned puu mõõtu kased ja lepad.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus ja likvideeritavad puud tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Üldplaneeringu kohaselt peab haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta olema vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku minimaalne kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuul 1,5 meetrit ning okaspuul 1,0 meetrit. Puude liik valida ehitusprojekti koostamisel.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Heakord

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Jäätmekonteinerite asukoht projekteerida oma krundil hoone väliselt või hoone mahus. Jäätmeruumi projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.

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. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja ohtlikke jäätmeid anda üle vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed võib komposteerida oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 61 punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06[[1]](#footnote-1).

Haljastuse ja heakorra lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Naaber maaüksuste hoonete vaheline vahekaugus on suurem kui 40 m.

Lähim veevõtukoht paikneb 1,8 km kaugusel Golfi tee ääres Pirita jõe kaldal.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

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

## 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.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Tabel 4. Servituutide seadmine.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Teeniv kinnisasi / isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| Krunt pos nr 1 | Elektrilevi OÜ | Elektril liitumiskilbile 2 m ulatuses ümber kilbi |
|  | Veskitaguse teele tähtajatu IKÕ ala 12 m laiuselt Rae valla kasuks |

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse järgnevas projekteerimise etapis. Arvestatud on olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud esmane lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### Elektrivarustus

Männipalu kinnistu on sõlminud 21.06.2024 Elektrilevi OÜ-ga võrgulepingu nr 1642765245/1, peakaitsme suurusega 32A.

Planeeringuala läbiv õhuliin ja õhuliini post on ümber tõstetud kinnistu põhjapiirile. Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud kinnistu piiril asuvast olemasolevast liitumiskilbist. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritud elamukrundile on lubatud paigaldada päikesepaneelid.

Päikesepaneelide (PV) lamekatusele paigaldamisel arvestada standardi EVS 920-5:2023 alates 2024. a täpsustatud nõudeid pindpaigaldiste.

Planeeringuala ei piirne ühegi elamualaga ning olemasolev valgustatus ei tekita olulist valgustusreostust ning samuti leevendusmeetmete vajadus puudub.

Ehitusprojekti koostamisel vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, s.o kasutades energiasäästlike lahendusi. Valgustuse kavandamisel lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

### Veevarustus- ja kanalisatsioon, sademevee lahendus

Krundi (pos 1) vee- ja kanalisatsiooni lahendused on planeeritud lokaalselt.

Veevarustus on kavandatud lokaalselt planeeritud puurkaevu baasil, tarbimisega kuni 10 m³/ööpäevas. Puurkaevule on ette nähtud R = 10 m hooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Puurkaevu rajamisel peab lähtuma keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

Kanalisatsioon on planeeritud lokaalse biopuhasti baasil.

Arvestades, et rohealade osakaal planeeringualal on piisavalt suur on planeeritud sademevesi immutada pinnasesse kruntide piires ja rakendades täiendavaid lokaalseid meetmeid. Sademevee käitlemise osas tuleb lähtuda põhimõttest, et see on pigem vajalik ressurss, mida tuleb lokaalselt mitmel erineval viisil planeeringuala piires keskkonnale säästlikult/vajalikult kasutada, mitte kuhugi kasutult kanalisatsiooni kaudu ära juhtida. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”.

Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse 6. peatüki 2. jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine” ning 3 jagu „Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded”.

Sademevesi on planeeritud lokaliseerida planeeringuala piires, sh immutada pinnassesse.

Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine Veskitagusele teele.

Samuti on selle lokaliseerimiseks tekke kohas mitmeid võimalusi, mida on võimalik rakendada ka antud planeeringu realiseerimisel, sh alljärgnevalt on nimetatud mõned võimalused:

* vett läbilaskvad katendid sissesõidu ja maapealse parkla osas;
* hoonete katustele langeva sademevee kogumine, et seda kasutada sademete vaesemal ajal kinnistu taimestiku kastmiseks.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

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

### Sidevarustus

Piirkonnas puudub sidekanalisatsioon ja internet. Telekommunikatsioonialast teenust on võimalik tellida õhu kaudu teenust pakkuvatelt ettevõtetelt.

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Hoonete soojavarustuse tagamiseks on lubatud kasutada maakütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet (elektripaneelid). Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

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.

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.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2.44 ha

Kavandatud kruntide arv 2

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa  4350 m² 18%

maatulundusmaa 20028 m² 82%

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

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

## 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 ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette 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[[2]](#footnote-2)+Ctr[[3]](#footnote-3) 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 4. 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.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Kuna uus hoone veevarustus on lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovesi käideldakse lokaalselt, tuleb tagada 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.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 100 – 150 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

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.

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.

## 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. Planeeritaval alal ja vahetus läheduses ei ole Natura 2000 alasid.

Planeeritaval alal ja läheduses paikneb Pirita jõe lõheliste kudemis- ja elupaigad.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

# PLANEERINGU ELLUVIIMSEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud ühe üksikelamu rajamisega Veskitaguse küla piirkonda kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lähim bussipeatus asub lõunaosas Veskitaguse teel 1,1 km kaugusel. Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Vaida alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~3,5 km kaugusele. Vaidas asub kool, spordikompleks.

Samuti asuvad antud alevikus mitmed elukondlikke teenuseid pakkuvad ettevõtted. 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**

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringuala paikneb ajaloolise asustusstruktuuriga alal ja piirneb lääneküljel Pirita jõega. Veskitaguse küla ajaloolise asustuse ala on 19. sajandist pärit hajus saunikute küla.

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

Veskitaguse külas on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus eramute näol. Küla läbiva Veskitaguse tee ääres paiknevad elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Külas paiknevad mitmed matkarajad. Tallinna kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks.

**Mõju looduskeskkonnale**

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

# 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.

1. Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
2. seada vajalikud servituudid;
3. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks;
4. planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
5. planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul;
6. kuna tegemist on ühe üksikelamu, abihoonete ja nende toimimiseks vajaliku taristu ehitamisega, võib tehnovõrkude ja hoonete ehitamine toimuda paralleelselt;
7. rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
8. hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

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

1. Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/pesitsusrahu>. [↑](#footnote-ref-1)
2. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-2)
3. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-3)