

**Töö nr 546**

**Harjumaa, Rae vald, Veskitaguse küla**

**MÄNNIPALU KINNSTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

A map of a land with red lines

Description automatically generated

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

5698 3389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc144707636)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc144707637)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc144707638)

[3.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc144707639)

[3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc144707640)

[3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc144707641)

[3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc144707642)

[4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc144707643)

[4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc144707644)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc144707645)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc144707646)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc144707647)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc144707648)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc144707649)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc144707650)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc144707651)

[5.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc144707652)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc144707653)

[6.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7](#_Toc144707654)

[6.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc144707655)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc144707656)

[6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc144707657)

[6.5. Avalik ruum 8](#_Toc144707658)

[6.6. Piirded 8](#_Toc144707659)

[6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc144707660)

[6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus 8](#_Toc144707661)

[6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc144707662)

[6.9. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc144707663)

[6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc144707664)

[6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9](#_Toc144707665)

[6.12. Servituutide seadmise vajadus 10](#_Toc144707666)

[6.13. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc144707667)

[6.13.1. Elektrivarustus 10](#_Toc144707668)

[6.13.2. Veevarustus- ja kanalisatsioon 10](#_Toc144707669)

[6.13.3. Sidevarustus 10](#_Toc144707670)

[6.13.4. Soojavarustus 10](#_Toc144707671)

[6.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 10](#_Toc144707672)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 10](#_Toc144707673)

[7.1. Eessõna 10](#_Toc144707674)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 10](#_Toc144707675)

[7.3. Müra ja vibratsioon 11](#_Toc144707676)

[7.4. Põhjavee kaitse 11](#_Toc144707677)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 11](#_Toc144707678)

[7.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 11](#_Toc144707679)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 11](#_Toc144707680)

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

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.

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 olev varem planeeringut koostatud.

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* 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 2017 – 2028;
* 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);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* 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”;
* 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 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 nii väike- kui ka ridamajade näol. Küla läbiva Veskitaguse tee ääres paiknevad elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Külas paiknevad mitmed matkarajad. Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks ning palju põllumaid on müüdud elamuarendajatele.

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 elamuala piirkonda sobiv:

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

## 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. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud teekaitsevööndit.

Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta, kus elamumaa krunt asetseb idaosas.

## 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 kasutusse võtmine;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade 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.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

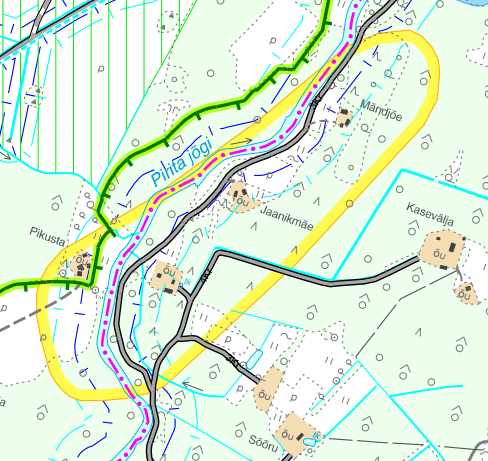
Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asuvad katastriüksused elamumaa juhtotstarbega maa-alal. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringut. Katastriüksuse puhul tegemist metsamaa/loodusliku rohumaaga.

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 hajaasustusaladel, 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 Veskitaguse külas määratud piirkondlikud hoonestustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2; jõe kontaktvööndis min 5000 m²
* ehitisealune pind planeerida 5 – 15% krundi pinnast, olenevalt krundi suurusest;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6 m;
* kuni 3 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m²;
* katusekalle ühepereelamul 20– 45º, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
* krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m;
* piirded – puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla 1.5 m kõrgune võrkpiire;
* parkimine lahendada omal krundil.

Rae valla üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa ja haljasala maa. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus 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-ameti andmetel 24.03.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:4420;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 2,44 ha.

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb alal elamu, ehitisregistri 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 | 4,33 ha | 65301:001:5151 | Maatulundusmaa 100% |
| Palumetsa | 3,70 ha | 65301:001:4421 | Maatulundusmaa 100% |
| Kurgemäe | 9,92 ha | 65303:001:0144 | Maatulundusmaa 100% |
| Veskitaguse tee T5 | 8451 m² | 65303:001:0374 | Transpordimaa 70%/  Veekogude maa 30% |
| Pikusta | 32,62 ha | 65303:001:0121 | Maatulundusmaa 100% |
| Jõevälja | 14,43 ha | 65301:001:4387 | Maatulundusmaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Veskitaguse tee T5 ja Kasevälja tee kaudu.

## 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. Kõrghaljastus kasvab kinnistul kirde ja idasuunal ja grupiti jõe ääres.

## 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 minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 m. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud Pirita jõe ehituskeeluvööndist, teekaitsevööndist ja olemasolevast hoonestusest.

## 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 | 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  põhihoone/abihoone | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus:  põhihoone/abihoone |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP100% // E100% | 4 (1 / 3) | 600 m² / 300 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.

Kuni kahekorruselise üksikelamu juurde võib rajada kuni 3 ühekorruselist abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m² (kokku 300 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: rullmaterjal, kivi 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. Välisviimistluse osas on antud maksimaalselt valikuvariante. 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

Avalik ruum hõlmab Veskitaguse tee T5 osa.

## Piirded

Lubatud on rajada puidust lattaed, kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire kuni 1,5 m kõrge, lähtuda naaberkinnistute lahendustest. 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

Pos 1osas säilib olemasolev mahasõit kinnistule Veskitaguse teelt ja Kasevälja teelt.

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.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Üldplaneeringu kohaselt peab haljastuse osakaalus krundi iga 300 m² kohta olema vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Antud osakaalu saab tagada olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisel.

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.

## 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”.

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

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.

## 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. Kaksikelamute 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. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

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

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

**Ehitusprojektis tuleb välja tuua:**

* jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
* pinnasetööde mahtude bilanss;
* selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
* jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

## 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, madalpinge maakaablile |

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse 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 põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt detailplaneeringuks väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala läbiv õhuliin ja õhuliini post on planeeritud ümber tõsta kinnistu põhjapiirile. Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud kinnistu piirile ümbertõstetavast liitumiskilbist. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

### Veevarustus- ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustus ja kanalisatsioon. Vee- ja kanalisatsiooni lahendused on planeeritud lokaalsed.

### Sidevarustus

Detailplaneeringu ala piirkonnas puudub võimalus liituda Telia kaablivõrguga. Sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektri-, gaasi-, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2.44 ha

Kavandatud kruntide arv 2

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa  4400 m² 22%

maatulundusmaa 20000 m² 78%

# 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 (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 heliisolatsiooni-nõuded. 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.

## 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.

## 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 vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

# 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.