

**Harjumaa, Rae vald, Veskitaguse küla
MÄNNIPALU KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ESKIIS
(koviD DP1253)**



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 Pungar

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3.1. Planeeringu eesmärk.....	4
3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	4
3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	5
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
5.5. Olemasolev tehnovarustus	7
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
5.7. Kehtivad piirangud	7
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala.....	8
6.2. Krundi ehitusõigus	8
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	8
6.5. Piirded	8
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
6.6.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus	9
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
6.8. Tuleohutusnõuded	9
6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	10
6.10. Servituutide seadmise vajadus	10
6.11. Tehnovõrkude lahendus	10
6.11.1. Elektrivarustus	10
6.11.2. Veevarustus- ja kanalisatsioon	10
6.11.3. Sidevarustus.....	10
6.11.4. Soojavarustus.....	10
6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad	10
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	11
7.1. Eessõna	11
7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	11
7.3. Müra ja vibratsioon	11
7.4. Põhjavee kaitse	11
7.5. Radooniriski vähendamise võimalused	11
7.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	11
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	12

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000

III 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.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. 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 planeeringut koostatud.

2. 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 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 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 väljaehitamise 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.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

3.1. 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 teostatud uuringutega, 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.

3.2. 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 eramute 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.

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 kavandatud hoonestus piirkonda sobiv:

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

3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb olemasoleva hajaasustuse alal paiknev elamu õuemaale. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. 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 jälgides määratud teekaitsevööndit.

3.4. 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 arhitektuuriselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

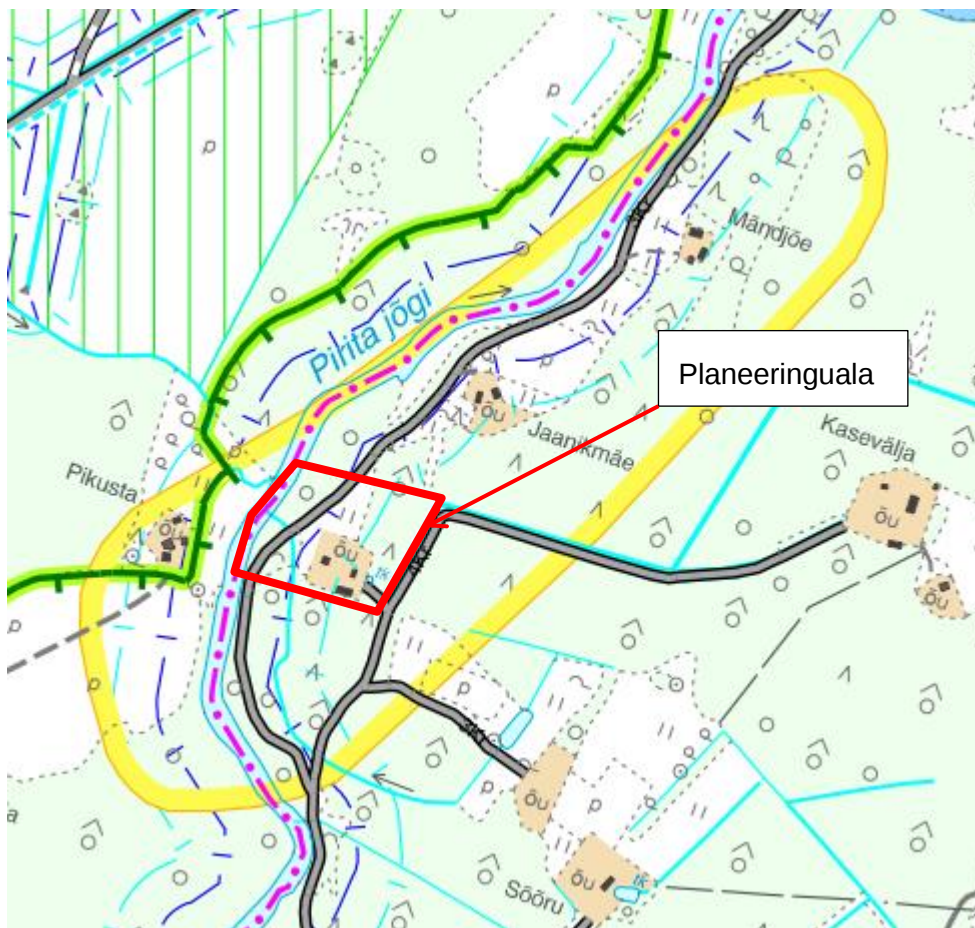
Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus olemasoleval hajaasustuse alal paikneval elamu õuemaale maa-alal. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringut. Katastriüksuse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

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 kohaselt mõeldakse elumumaa all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elumumaa 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 kasutamise- 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 piirdeaiaid, 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 elumumaa eesmärgil rohevõrgustiku toimivust ohustavalt.

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



Joonis 1. Väljavõtte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

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

- Õuema 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.
- Õuema minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha ning see tuleb vastavalt maakastatriseaduse § 18 lg 7 välja mõõdistada iseseisva katastriüksusena. Õuema 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 toimumistest jne.
- Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu (õuema), 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 kasutusest jäänud põllumaale (looduslik rohumaa kõlvik).

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

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. 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.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

(Maa-ameti andmetel 19.09.2024)

- 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

Õuemaale 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.

5.3. 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 m ²	65301:001:5151	Maatulundusmaa 100%
Palumetsa	36 984 m ²	65301:001:4421	Maatulundusmaa 100%
Kurgemäe	99 242 m ²	65303:001:0144	Maatulundusmaa 100%
Veskitaguse tee T5	8451 m ²	65303:001:0374	Transpordimaa 70%, veekogude maa 30%
Pikusta	326 230 m ²	65303:001:0121	Maatulundusmaa 100%
Jõevälja	144 254 m ²	65301:001:4387	Maatulundusmaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

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

5.5. Olemasolev tehnovarustus

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

5.6. 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.

5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- madalpinge õhuliini kaitsevöönd, liini keskmet 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.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. 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.

6.2. 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 / abihoone)	Ehitisealune pind, põhihoone / abihoone	Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone
1	EP100% // E100%	4 (1 / 3)	450 m ² , 250 m ² / 200 m ²	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 maksimaalselt kokku 200 m², sh millest üks abihoone kuni 100 m², abihooned 2 ja 3 kokku kuni 100 m².

6.3. 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.

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.

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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”.

6.5. Piirded

Lubatud on rajada puidust lattaed, kõrgus maksimaalselt 1,5 m või võrkpiire kuni 1,5 m kõrge, lähtuda naaberkinnistute lahendustest. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid osaliselt õueala ulatuses.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Olemasolev mahasõit kinnistule Veskitaguse teelt likvideeritakse. Uus ristmik pos 1 osas on planeeritud Veskitaguse teelt, krundi loodekülgelt. Uus juurdepääs tagab kompaktsema hooviala lõuna-lääne suunal.

Veskitaguse tee osa, mis läbib Männipalu kinnistut kasuks seatakse valla kasuks IKÕ ja tagatakse avalik kasutus.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. 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	$2 \times 1 = 2$	3
Planeeritaval maa-alal kokku	2	3

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

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on õuema, metsamaa, rohumaa ja muu maa, 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 tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

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 tagaada.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta 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 naaberkrundidel 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.

6.9. 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 soovib:

- 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. Ülejäänud oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.10. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Tabel 4. Servituutide seadmine.

Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Krunn pos nr 1	Elektrilevi OÜ	Elektril liitumiskilbile 2 m ulatuses ümber kilbi
		Veskitaguse teele tähtajatu IKÕ ala 8 m laiuselt Rae valla kasuks

6.11. 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.

6.11.1. Elektrivarustus

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

6.11.2. Veevarustus- ja kanalisatsioon

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

6.11.3. Sidevarustus

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

6.11.4. Soojavarustus

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2.44 ha
Kavandatud kruntide arv 2
Krunnitava ala maa bilanss:

elamumaa	4000 m ²	16%
maatulundusmaa	20400 m ²	84%

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. 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 muutusi.

7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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, jäätmete, 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.

8. 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 projekteerimismääradele.