

**Töö nr 547**

**Harjumaa, Rae vald, Seli küla**

**SELIMÄE KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Ragnar Kaasik

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

 meelis@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc146543527)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc146543528)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc146543529)

[3.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc146543530)

[3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc146543531)

[3.3. Rohevõrgustiku eksperthinnangu järeldused 5](#_Toc146543532)

[3.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc146543533)

[3.5 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc146543534)

[4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc146543535)

[4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc146543536)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc146543537)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc146543538)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc146543539)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc146543540)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc146543541)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc146543542)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc146543543)

[5.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc146543544)

[7. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc146543545)

[7.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7](#_Toc146543546)

[7.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc146543547)

[7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc146543548)

[7.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc146543549)

[7.5. Avalik ruum 8](#_Toc146543550)

[7.6. Piirded 8](#_Toc146543551)

[7.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc146543552)

[7.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus 8](#_Toc146543553)

[7.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc146543554)

[7.9. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc146543555)

[7.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc146543556)

[7.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9](#_Toc146543557)

[7.12. Servituutide seadmise vajadus 9](#_Toc146543558)

[7.13. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc146543559)

[7.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 10](#_Toc146543560)

[7.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 10](#_Toc146543561)

[7.13.3. Elektrivarustus 10](#_Toc146543562)

[7.13.4. Sidevarustus 10](#_Toc146543563)

[7.13.5. Soojavarustus 10](#_Toc146543564)

[7.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 10](#_Toc146543565)

[8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 10](#_Toc146543566)

[8.1. Eessõna 10](#_Toc146543567)

[8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 10](#_Toc146543568)

[8.3. Müra ja vibratsioon 11](#_Toc146543569)

[8.4. Põhjavee kaitse 11](#_Toc146543570)

[8.5. Radooniriski vähendamise võimalused 11](#_Toc146543571)

[8.6. Võimalik keskkonnamõju hindamine 11](#_Toc146543572)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 11](#_Toc146543573)

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 OÜ SBB, 06.09.2023. a, töö nr T-88-23;
* Rae vallas Seli külas Selimäe kinnistu rohevõrgustiku eksperthinnangu koostas LEMMA OÜ, 24.08.2023.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneeringu eskiislahendus hõlmab Rae vallas Seli külas asuvat Selimäe kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on 9,16 ha.

Alale on varem koostatud detailplaneering DP0694, Selimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 14.04.2015. a korraldus nr 509.

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Selimäe kinnistu jagamine üheks elamumaa ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatavale elamumaa krundile määratakse hoonestusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega.

# 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);
* lennuvälja piirangupinnad;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 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

Eesmärgiks on Selimäe kinnistu kaheks jagamine – üheks elamumaa 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.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ~ 5 km kaugusel.

Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale tagatud 11201 Vaida-Pajupea teelt, mille kaudu pääseb Kraavipeale tänavale.

Seli külas ning samuti on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus nii väike- kui ridamajade näol. Küla läbiva 11201 Vaida-Pajupea tee lähialal paiknevad ahelküla struktuurist lähtuvad elamumaad.

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 lõunasuunda asuvas Vaida alevikus ja Jüri alevikus loodes mis jäävad alast mõlemad ~7 km kaugusele. Samas asuvad kool, spordikompleks, raamatukogu ja kauplused.

Lähim bussipeatus asub 11201 Vaida-Pajupea teel ~800 m 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;
* lasteaia ja põhikooli lähedus.

## Rohevõrgustiku eksperthinnangu järeldused

Planeeringuala jääb täielikult üld- ja maakonnaplaneeringu kohasele rohevõrgustiku tugialale, kuid jääb väljaspoole rohevõrgustikku hõlmatud kaitsealasid, kaitsealuste liikide leiukohti ja kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste esinemisalasid. Planeeringu elluviimisel seega otsest olulist mõju rohevõrgustiku elurikkuse kaitse ja säilimise eesmärgi toimimisele ei ole. Planeeringu elluviimisega kaasnevaid negatiivseid maakasutuse muutusi tuumalal leevendab asjaolu, et läheduses on piisavalt loodusliku maakattega alasid ning lisanduv hoonestus jääks juba olemasolevale elamu õuealale. Tegevusega ei kaasneks looduslikus seisundis ala (sh metsamaa) pindala vähenemist ega hoonestusaladest tulenevat uute liikumistakistuste teket ulukite jaoks.

Planeeringuga kavandatav tegevus täiendavat tõkestavat mõju rohevõrgustikule ei avalda – täiendavaid piirdeaedu ei kavandata, Piirded on juba alale rajatud seoses alal paikneva vähikasvanduse ja olemasoleva elamuga ja nende laiendamist planeeringuga ette ei nähta.

# 3.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala osaliselt haljasala ja parkmetsa alale. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Detailplaneeringu koostamise vajadus on põhjendatud asjaolust, et tegemist on olemas oleva olukorraga, kus antud maaüksusele on väljastatud 2008 aastal ehitusluba nr 3512E ühepereelamu ja abihoone püstitamiseks ning valmis on ehitatud ka hooned ning seda teenindavad tehnovõrgud. Hilisemalt koostatud detailplaneeringus, mis kehtestati 14.04.2015. a korraldus nr 509, on jäänud määramata ehitusõigus hoonestusele ja antud asjaolust on vaja koostada uus detailplaneering, mis täpsustab määramata jäänud ehitusõigusi Selimäe maaüksusele. Maa-ameti kaardirakenduse alusel on Selimäe õuemaa suuruseks 1 ha.

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 krundid asetsevad lõuna- ja idasuunal.

## 3.5 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* 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 on varem koostatud detailplaneering – DP0694 Seli küla, Selimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 14.04.2015. a.

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

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Planeeringuala





Rae valla üldplaneeringus Seli külas määratud piirkondlikud hoonestustingimused:

* õueala ulatuses moodustatava elamumaa suurus 0,2 – 1,0 ha;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6 m;
* kuni 5 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 300 m²;
* 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, Seli külas. Planeeringuala suurus on 9,16 ha Planeeritav ala asub Seli küla lõunapoolses osas, eemal valla suurematest koondumispunktidest.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Selimäe – (Maa-ameti andmetel 25.09.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:3970;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 9,16 ha.

Planeeringuala on hoonestatud.

Kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel:

1. 120566817 üksikelamu ehitisealuse pinnaga – 246,4 m2;
2. 120566816 saun – 82,8 m2.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Selipõllu | 14,94 ha | 65301:001:4833 | Maatulundusmaa 100% |
| Paunküla metskond 463 | 312,78 ha  | 65301:001:5947 | Maatulundusmaa 100% |
| Sellivälja | 12,55 ha | 65301:001:3890 | Maatulundusmaa 100% |
| Sellijärve | 7286 m² | 65301:001:4206 | Elamumaa 100% |
| Selli | 7,55 ha | 65301:001:5901 | Maatulundusmaa 100% |
| Sellimetsa | 15005 m² | 65301:001:5902 | Maatulundusmaa 100% |
| Tiigi | 4960 m² | 65301:001:3971 | Elamumaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt 11201 Vaida-Pajupea teelt maha sõiduga läbi Selipõllu kinnistul asuva kohaliku tee (Kraavipealse tänava) kaudu.

## Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul on välja ehitatud elektrikaabelliin, vee- ja kanalisatsioonitorustik.

Ala paikneb puurkaev PRK0024014.

Maaküttetorustik.

Reovee ärajuhtimiseks on reovee kogumismahuti.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistu on kaetud kirde- kaguosas metsaga. Edela-loodesuunal paikneb kaks tiiki.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* puurkaevu hooldusala 20 m;
* kuni 10 ha valgalaga veekogu VEE2006510 kalda piiranguvöönd 50 m;
* elektri maakaabelliini kaitsevöönd 2 m laiuselt;
* kinnistu lõunapoolses osas paikneb ürglooduse objekt – rändrahn;
* planeeringuala kattub osaliselt keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel oleva Peningi turbamaardla (registrikaardi nr 0236) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15 plokiga. Planeeritava ala piirkonnas tegutses varasemal ajal Selli karjäär (kaevandamisloa nr HARM-045 (L.MK/318547), mis on korrastatuks tunnistatud Keskkonnaameti 10.01.2012 korraldusega nr HJR 1-15/12/26.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Moodustatakse 1 elamumaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Moodustatud elamumaa krundile määratakse ehitusõigus. Krundile pos 1 soovitakse rajada kuni kuus hoonet, üks üksikelamu ja viis abihoonet. Krunt pos 2 on planeeritud ilma hoonestuseta.

Pos 1 on planeeritud elamumaa ja pos 2 maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeritud kruntide suurused on: pos 1 – 1,0 ha pos 2 – 8,16 ha.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.

## 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 kasutamisesihtotstarve võisihtotstarbed //katastriüksusesihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal(põhihoone / abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindpõhihoone/abihoone | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus:põhihoone/abihoone |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP100% | 6 (1 / 5) | 790 m² / 300 m² | 9 m / 5 m |
| 2 | ML100% | - | - | -  |

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

Üksikelamu juurde võib rajada kuni 5 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m² (kokku 300 m²).

Kavandatud hoonestusmaht on kokku 790 m², mis jääb piirkonna hajaasustuse iseloomuliku täisehituse 10% piiresse.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 15 – 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, räästa kõrgus maapinnast 3 m.

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m.

Maksimaalne korruselisus: 2

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

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk.

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

Avalikku ruumi planeering ei hõlma.

## Piirded

Piirete rajamine ei ole kohutuslik.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

### Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Põhijoonisel on näidatud olemasolev juurdepääsud kinnistule.

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 | 4 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **2** | **4** |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus idaküljel kogu kinnistu osas. Olemasolev kõrghaljastus osas muudatusi ei tehta. Hoonestus on rajatud õuealale kus kõrghaljastust ei kasva. Hooneid olemasoleva kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole.

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.

Täiendavate meetmetena tuleks planeeringu puhul:

* + vältida raiet ja taimkatte eemaldamist lindude pesitsusperioodil (15. märts kuni 15. juuli);
	+ vältida täiendavate piirdeaedade rajamist. Juhul kui vesiviljelusega seoses on vajalik tiikide täiendav piirdeaedadega ümbritsemine, siis tuleks seda teha võimalikult mööda veekogu kaldajoont (hõlmamata piirde sisse ka veekogu ümbritsevaid puistuid).

## Tuleohutusnõuded

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

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

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

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP 3. 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 11201 Vaida-Pajupea 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 üle täitumise, 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 tarvilik 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.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Tabel 4. Servituutide seadmine.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Teeniv kinnisasi/ isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| Krunt pos nr 1 | Elektrilevi OÜ | elektrimaakaabel liinile 2 m laiuselt |
| Krunt pos nr 2 | Elektrilevi OÜ | elektrimaakaabel liinile 2 m laiuselt |

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrgud on planeeringualal välja ehitatud.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistu varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on lahendatud lokaalselt.

Veevarustus on tagatud olemasoleva puurkaevu kaudu. Rajatud on reoveemahuti ja kanalisatsioonitorustik.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

### Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

### Sidevarustus

Piirkonnas AS Telia Eesti siderajatised puuduvad ja puudub võimalus liituda kaasaaegse AS Telia Eesti kaablivõrguga. Tellijal on võimalus interneti ja TV teenust tellida mobiilivõrgu baasil.

### Soojavarustus

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt maakütte baasil. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 9.16 ha

Kavandatud kruntide arv 2

Krunditava ala maa bilanss:

 elamumaa 1,0 ha 11%

 maatulundusmaa 8,16 ha 89%

# 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 kaitsmata põhjaveega ala. Kuna uute püstitavate hoonete 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 normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 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.

## Võimalik 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.