**Uuesalu küla Soku tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

**Töö nr 3/2023 Planeeringu esitamise kuupäev: 13.01.2025**

**KovID: DP1283**

|  |  |
| --- | --- |
| **Detailplaneeringu koostaja:** | **Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** |
| ThinkTerra OÜ | Rae Vallavalitsus |
| Registrikood: 16734833 | Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald |
|  | 75301 Harjumaa |
| **Planeerija/ projektijuht:** |  |
| Evely Ehrpas | **Huvitatud isik:** |
| E-mail: [evely@thinkterra.ee](mailto:evely@thinkterra.ee) | Dmitri Mihhailov |
|  | Soku tee 40, Uusküla küla, Rae vald |
| **Vastutav isik:** | 75331 Harjumaa |
| Liina Ollema |  |
| Maasikuarhitektuuri magister nr MB 004610 |  |

Tallinn, 2024-2025

**2- SISUKORD**

3- SELETUSKIRI 3

3.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3

3.2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS 3

3.2.1 Planeeringu koostamise eesmärk 4

3.2.2 Alal kehtiv üldplaneering 4

3.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5

3.3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5

3.3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6

3.3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6

3.3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6

3.3.5 Olemasolev tehnovarustus 6

3.3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond 6

3.3.7 Kehtivad piirangud 6

3.4 PLANEERINGU ETTEPANEK 6

3.4.1 Krundijaotus 6

3.4.2 Krundi ehitusõigus 7

3.4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded 7

3.4.4 Piirded 8

3.4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8

3.4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8

3.4.7 Vertikaalplaneerimine 9

3.4.8 Tuleohutusnõuded 9

3.4.9 Servituutide vajaduse määramine 9

3.4.10 Tehnovõrkude lahendus 9

3.4.11 Veevarustus 9

3.4.12 Tuletõrjevarustus 10

3.4.13 Reoveekanalisatsioon 10

3.4.14 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 10

3.4.15 Elektrivarustus 10

3.4.16 Tänavavalgustus 10

3.4.17 Telekommunikatsioonivarustus 11

3.4.18 Soojavarustus 11

3.5 KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 11

3.5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 13

3.5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava 13

3.6 KOOSKÕLASTUSED 14

3.7 JOONISED 15

3.8 LISAD 16

# 3- SELETUSKIRI

## PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

* Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015;
* Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 20.12.2023;
* Rae Vallavalitsuse 28.05.2024 korraldus nr 884 „Uuesalu küla Soku tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“, Lisa 1- Lähteseisukohad.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

* „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering“ (kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134);
* Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015;
* „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, vastu võetud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
* „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”, vastu võetud Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11;
* „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”, vastu võetud Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusega nr 18;
* „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”, keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32;
* “Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine”, Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58;
* “Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035”, vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrusega nr 46;
* „Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“, vastu võetud Rae Vallavolikogu 19.04.2016 määrusega nr 48;
* “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 nr 13;
* “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”, Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14;
* „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
* „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastu võetud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17;
* „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, vastu võetud siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10;
* Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
* Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
* Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
* Geodeetilise alusplaani täpsusastmega 1:500 koostas OÜ Aakermaa 2018. aastal, töö nr 3395. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST´97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
* Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

## PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Planeeringuala asub Harjumaal, Rae vallas, Uuesalu külas. Riigimaantee tugimaanteest 15 Tallinna-Rapla-Türi tee jääb planeeringuala ca 2,3 km kaugusele idasuunda, riigimaantee põhimaanteest 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb planeeringuala ca 2,7 km kaugusele läänesuunda. Tallinna kesklinnast jääb planeeringuala ca 7 km kaugusele.

Planeeringuala lähiümbrus on väljakujunenud üksikelamute ja neid teenindavate abihoonetega elurajoon, mis läänest külgneb haritavate põllumaadega, itta jäävad metsaalad.

Lähipiirkonna üksikelamud on püstitatud enamasti 2019ndal aastal. Hooned on 1- kuni 2-korruselised, puitlaudisega või krohvitud välisseintega. Planeeringuala poolsel Soku tee küljel asuvad viilkatustega valdavalt 1-korruselised hooned, teisel pool Soku teed aga funkstiilis lamekatustega 2-korruselised eramud. Kuna tegemist on endise põllumaaga, on kõrghaljastust olemasolevatel elamukruntidel vähe, istutatud puud ja põõsad on noored ja pole saavutanud veel oma täiskasvamiskõrgust.

Olemasolevate elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1481 m² kuni 2098 m², planeeringualas olev Soku tee 40 kinnistu on suurim oma nurgapealse asukoha ja kahest küljest piirneva tee tõttu.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast itta ca 700 m kaugusele Põdra tee äärde, peatused „Orava“. Lähim koolieelne lasteasutus „Õie lasteaed“ jääb planeeringualast ca 800 m kaugusele lõunasuunda. Lähimad koolid jäävad Peetri külla või Jürisse.

Soku tee 40 kinnistu ja sellele püstitatud eramu on rajatud kehtiva „Inno II kinnistu detailplaneeringuga“, millega oli kavandatud terviklik, toimiv ja asukohta sobituv elurajoon. Planeeringuga on Soku tee 40 kinnistule ette nähtud lisaks olemasolevale abihoonele (laste mängumaja) ja eramule veel ühe abihoone rajamine, olemasoleva terrassi osaline katmine varjualusega, varikatusega väliköök/lõkkeplats ning laste mänguväljak. Eelnevale tuginevalt saab öelda, et planeeringuga kavandatu sobitub lähiümbrusesse.

### Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kinnistu ehitusõigust ühe lisanduva abihoone kavandamise ning terrassile varikatuse rajamise eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

**Tabel 1. Planeeringuala moodustab**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Katastriüksuse lähiaadress** | **Katastriüksuse tunnus** | **Maakasutuse sihtotstarve** | **Pindala** |
| *Soku tee 40* | 65301:001:2687 | Elamumaa 100% | 2098.0 m² |

Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha.

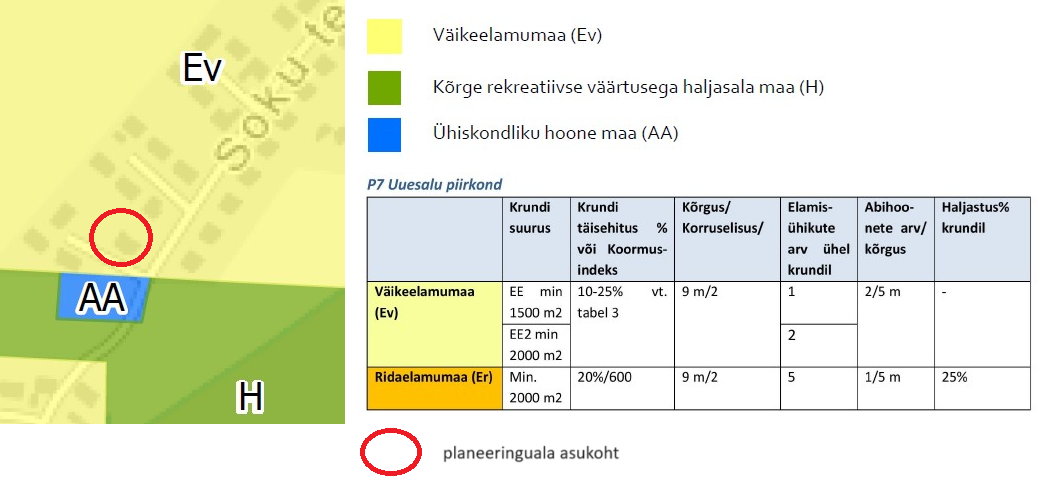
Käesolev detailplaneering on kooskõlas alal kehtiva „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga“.

Detailplaneeringuala on hõlmatud “Inno II kinnistu detailplaneeringuga” (kovID DP0474, kehtestatud 11.12.2007). Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga on Soku tee 40 krundile määratud ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone püstitamiseks, maksimaalne ehitisealune pind krundi kohta on 200 m². Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Soku tee 40 kinnistul kehtivat detailplaneeringut, vt uusi tingimusi ptk 3.4.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

### Alal kehtiv üldplaneering

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestati „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering“. Üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala *Ev- väikeelamumaa* juhtfunktsiooniga alale, vaata Skeem 1.

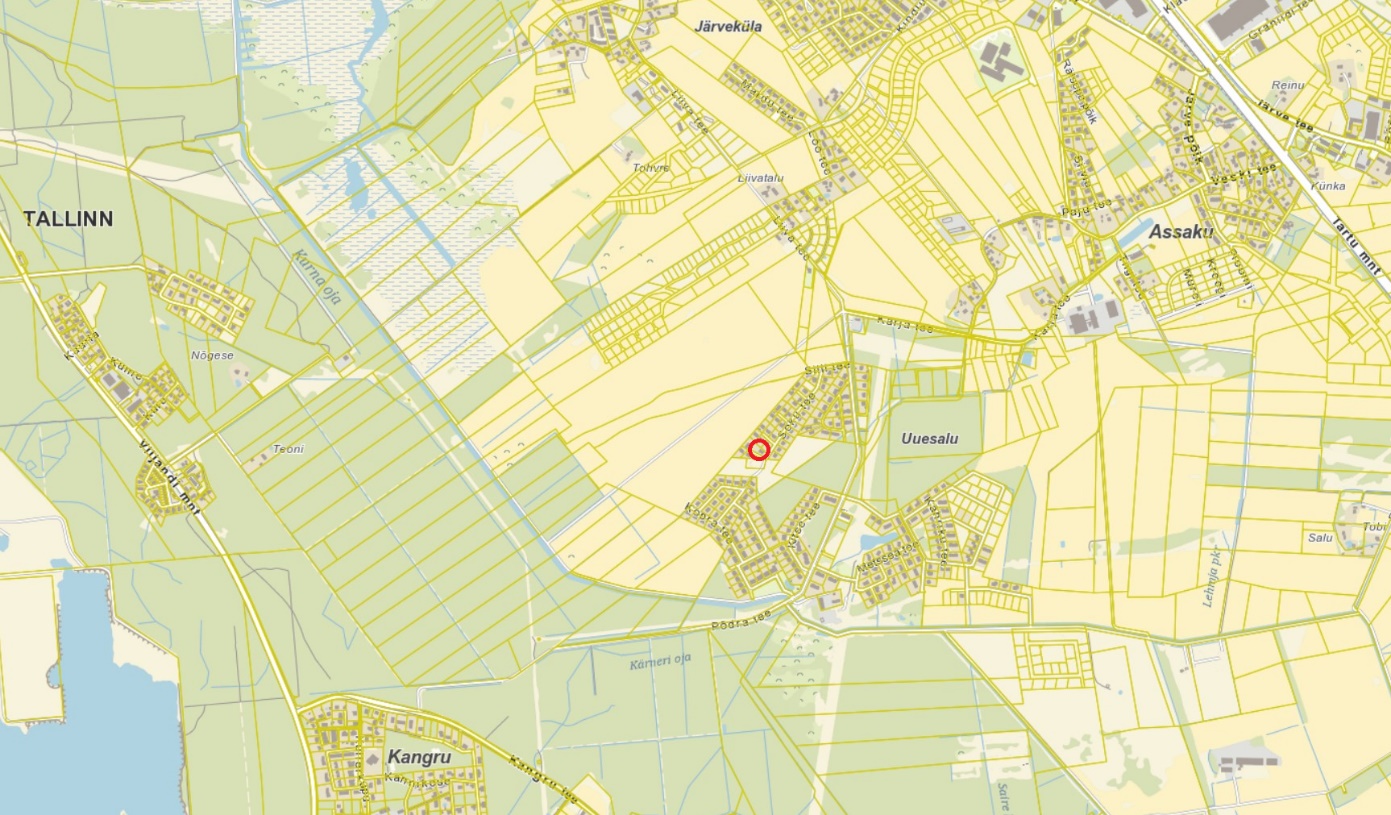
**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust“.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringuga.

## OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Harjumaal, Rae vallas, Uuesalu külas ning hõlmab Soku tee 40 kinnistut. Soku tee 40 kinnistu pindala on 2098.0 m².

****

**Skeem 2.** Planeeringuala asukoht (markeeritud punase ringiga).

### Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala maakasutus on 100% elamumaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti info alusel on õuemaa 2098.0 m². Kinnistul asub ehitisregistri andmete alusel 2019.aastal püstitatud 2-korruseline hoone (üksikelamu, ehr.kood: 120804220, ehitisealune pind: 200 m²) ning olemasolev rajatis (piirdeaed ja väravad, ehr.kood: 220804221).

### Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala külgneb põhjast Soku tee 36 (65301:001:2685, elamumaa 100%), Soku tee 38 (65301:001:2686, elamumaa 100%), idast ja lõunast Soku teega (65301:001:6464, transpordimaa 100%) ning läänest Soku tee 42 (65301:001:2688, elamumaa 100%) kinnistuga.

Ümbritsevad elamukrundid on sarnased planeeritava Soku tee 40 krundiga- kinnistutel asuvad üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised ning püstitatud 2019-2020ndal aastatel. Õuealad on heakorrastatud, kus asuvad kasvuhooned, laste mänguväljakud, abihooned ning peenramaad.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb idast ja lõunast olemasoleva eraomandis oleva Soku teega (65301:001:6464, transpordimaa 100%). Juurdepääsu osas on kinnistu kasuks 23.04.2015 seatud tähtajatu ja tasuta notariaalne reaalservituut. Soku tee on kahesuunalise liiklusega ca 4 m laiuse kõvakattega sõidutee, mille ääres kulgeb kõnnitee. Soku teelt on ligipääs kõikidele elamukruntidele.

### Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala ja lähipiirkonna puhul on tegemist kehtestatud „Inno II kinnistu detailplaneeringuga“ kavandatud ja väljaehitatud elamurajooniga.

Soku tee 40 kinnistul on olemasolevad liitumised elektri- ja sidevõrguga ning ühisvee- ja kanalisatsiooniga, sademevesi suunatakse kinnistult toru mööda Soku tee ääres kulgevasse kraavi.

### Olemasolev haljastus ja keskkond

Soku tee 40 kinnistu on valdavas osas niidetav ja heakorrastatud kultuurmaastik. Kõrghaljastust leidub vähesel määral kinnistu põhjaküljel, kus kasvavad üksikud nooremaealised männid.

### Kehtivad piirangud

Planeeringualal asuvad järgmised piirangud ja kitsendused:

* Olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
* Olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
* Olemasoleva sademeveetoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
* Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
* Olemasoleva kanalisatsioonitoru koridoris laiusega 4 m;
* Olemasoleva maaküttetorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m.

## PLANEERINGU ETTEPANEK

### Krundijaotus

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud olemasoleva Soku tee 40 kinnistu piiri muutmist.

### Krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga soovitakse Soku tee 40 krundile anda ehitusõigus ühe lisanduva abihoone ning olemasolevale terrassile varikatuse rajamiseks, lisaks soovitakse krundile rajada varikatusega väliköök/lõkkeplats ning laste mänguväljak. Soku tee 40 krundil asub juba 1 olemasolev 2-korruseline üksikelamu ning 1 abihoone (laste mängumaja).

Planeeringuala hoonestusala kavandamisel on lähtutud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut*. Plan. hoonestusala on kavandatud naaberkrundi piirilt 4 m kaugusele.

Olemasolev laste mängumaja, mis asub Soku tee tupiktee ääres, jääb krundi piirist ca 1 m kaugusele. Kuna mängumaja on oma mõõtudelt väike, see ei piira tee külgnähtavust ega põhjusta katuselt sulava lume tõttu ohtu sõiduteele, siis ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud mängumaja asukoha muutmist.

**Tabel 2.** Krundi ehitusõigus

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Krundi aadress** | **Suurim lubatud ehitisealune pind, m²** | **Suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone+ abihooned)** | **Suurim lubatud hoonete kõrgus, m (põhihoone/ abihooned)** | **Suurim lubatud hoonete korruselisus (eramu/ abihooned)** |
| Soku tee 40 | 300 | 1+2 | 9/ 5\* | 2/ 1 |

Suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse peavad jääma kõik ehitised, sh ehitusloakohustuslikud ja ehitusteatisekohustuslikud ehitised ning alla 20 m² ja alla 5 m kõrged väikeehitised. Ehitised peavad jääma planeeringuga määratud hoonestusala sisse.

**Kehtiva detailplaneeringu muudatusettepanek**

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering (Inno II kinnistu detailplaneering, DP0474) kehtetuks vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 8.

### Ehitiste arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

* Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, kuni 2 abihoonet;
* Hoonete korruselisus: põhihoone kuni 2 korrust, abihooned kuni 1 korrus;
* Hoonete suurim lubatud kõrgus: põhihoone kuni 9 m, abihooned kuni 5 m;
* Viimistlusmaterjalidest on eelistatud materjalid laudis, krohv, klaas, kivi, fassaadiplaat jne;
* Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine;
* Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 0º - 45º. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal. Katusetüüp: lame-, viil- või kaldkatus;
* Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Eramud ja abihooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega- vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga ja olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne);
* Plan. krunt on lubatud piirata elamu arhitektuuri ning kontaktvööndi üldise lahendusega sobiva piirdeaiaga. Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest.

### Piirded

Soku tee 40 kinnistu on piiratud piirdeaiaga, Soku tee poolsel küljel asub jalg- ja autovärav. Teepoolne piire on osaliselt läbipaistev vertikaalne puitlippaed, elamukruntide vaheline piire on võrkaed kombineeritud hekiga. Olemasolev piirdeaed on kõrgusega 1,2 m ning sobitub oma kujunduslikult stiililt ja kõrguselt naaberkinnistutel olevate piiretega. Tulevikus on võimalik rajada piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 m, kuna kehtivas detailplaneeringus oli lubatud piirdeaia suurim kõrgus 1,5 m, lisaks on naaberkinnistutel oleva piirdeaia kõrgus 1,5 m.

### Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud uue mahasõidu rajamist. Olemasolev mahasõit Soku teelt planeeringualale säilib.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile 9.2 on väike-elamute alal oleva eramu parkimiskohtade arv 3. Kinnistule on juba rajatud 3 parkimiskohta sõiduautodele, mis vastavad standardile. Olemasolevat parkimiskorraldust ei ole ette nähtud muuta.

### Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on 08.10.2024 teostatud katastriüksusel asuva puistu dendroloogiline inventeerimine, mille eesmärk oli määrata puittaimede haljastuslik väärtus. Inventeeriti 33 haljastuslikku objekti, millest 20 üksikpuud, 11 põõsast, 1 põõsaste rühm ja 1 hekk. Enamus objektid hinnati III väärtusklassi, vähesel määral leidub katastriüksusel ka II kategooria (elupuuhekk, harilikud männid) ja IV kategooria objekte.

Planeeringuga on antud võimalus täiendava madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks. Uushaljastuse rajamisel eelistada piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, lubatud on ka viljapuude ja -põõsaste istutamine. Planeeringuga on ette nähtud krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu istutamine, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m. Likvideerida on lubatud puud, mis on haiged või ohtlikud. Ehitusaegne haljastuse kaitse peab vastama Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“ nõuetele.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmete liigiti kogumise ja sortimise arendamise nõuded koos tähtaegadega jäätmeliikide kaupa on toodud Rae valla jäätmekavas. Kinnistul tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada selleks ette nähtud jäätmemahutitesse. Suurjäätmed võib paigutada ajutiselt jäätmemahutite vahetusse lähedusse ja need tuleb ära vedada 3 päeva jooksul. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Eramutes ja ridaelamutes tuleb omal kinnistul liigiti koguda ja tagada liigiti kogutud jäätmete äravedu korraldatud jäätmeveo raames vähemalt järgmiste jäätmete puhul:  
  1) segaolmejäätmed;  
  2) alates 01.01.2022 biolagunevad köögi- ja sööklajäätmed, v.a juhul, kui toimub nende nõuetekohane kompostimine omal kinnistul.

Eramutes ja ridaelamutes tekkiv paber ja kartong ning segapakendid tuleb omal kinnistul liigiti koguda ja üle anda pakendiettevõtjale, taaskasutusorganisatsioonile või jäätmevedajale või viia selleks ette nähtud avalikesse kogumispunktidesse vastava jäätmeliigi konteinerisse.

Planeeringualal on tagatud teenindussõiduki ligipääs jäätmekonteineri(te)le, teenuseleping jäätmevedajaga on sõlmitud.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Rae valla jäätmehoolduseeskirjas“.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Rae valla jäätmehoolduseeskirjale“. Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

### Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritava abihoone all. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Maapinna tõstmisel tuleb lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas".

### Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Plan. hoonestusala on kavandatud naaberkrundi piirilt 4 m kaugusele.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812‑6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

### Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga ei ole kavandatud uusi tehnovõrke ega ole ette nähtud muuta olemasolevate võrkude asukohtasid. Seetõttu ei ole ette nähtud ka servituudi vajadusega alasid.

### Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualal on olemasolevad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga on lubatud rajada krundisiseselt uusi tehnovõrke uute abihoonete tarbeks.

### Veevarustus

Planeeringualal on olemas liitumine ühisveevärgiga ning kinnistul on olemas kehtiv teenuseleping. Liitumispunkt, veekraan, asub Soku tee transpordimaa katastriüksusel. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva süsteemi säilimine.

Planeeringuga on antud võimalus täiendava krundisisese veevarustuse rajamiseks, näiteks veetoru või kastmisvoolik planeeritavate abihoonete tarbeks.

### Tuletõrjevarustus

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Minimaalseks eluhoone tuleohutusklassiks on planeeritud TP3. Planeeritud eluhoone arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812‑6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Lähim olemasolev maapealne tuletõrjehüdrant nr 1308 (ehitisregistri kood: 900003155, esmase kasutuselevõtu aasta: 2020) asub planeeringuala ees Soku teel. Hüdrandi vooluhulk on 15 l/sek, viimane katse on teostatud 01.03.2024.

### Reoveekanalisatsioon

Planeeringualal on olemas liitumine ühiskanalisatsiooniga ning kinnistul on olemas kehtiv teenuseleping. Liitumispunkt, kanalisatsioonikaev, asub Soku tee transpordimaa kinnistul. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva süsteemi säilimine.

### Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolev üksikelamu on ümbritsetud drenaazitoruga. Sademevesi suunatakse toru mööda Soku tee äärsesse kraavi. Kuna planeeringuala puhul on tegemist valdavas osas haljastatud alaga, on sademevee imbumine pinnasesse soodustatud.

Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning “Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035” toodud põhimõtetele. Suublasse juhitav sademevesi 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

Planeeringualal on olemas liitumine elektrivõrguga ning kinnistul on olemas kehtiv teenuseleping. Olemasolev liitumiskilp asub Soku tee transpordimaa kinnistul Soku tee 40 kinnistu piiril. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva süsteemi säilimine.

Planeeringuga on antud võimalus täiendava krundisisese elektrivarustuse rajamiseks (madalpinge maakaabelliini rajamine planeeritavate abihoonete tarbeks).

### Tänavavalgustus

Soku tee sõidutee kõrval kulgeva kõnnitee äärde on rajatud tänavavalgustus. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva süsteemi säilimine.

Planeeringualal asuva hoone külge on paigutatud kohtvalgustid, mis valgustavad hoone ees olevat parkimisala ja kõnniteed, hoovis valgustus puudub. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva valgustuse säilimine, lubatud on rajada valgustust hoovi, mis jälgib allolevaid nõudeid ja standardeid.

Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes".

### Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal on olemas liitumine sidekaabliga ning kinnistul on olemas kehtiv teenuseleping. Olemasolev sidekaabel kulgeb Soku tee transpordimaa kinnistul. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva süsteemi säilimine.

Telia Eesti AS tingimused:

* Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
* Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded “, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
* Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

### Soojavarustus

Planeeringualal asuva üksikelamu kütmine toimub olemasoleva maaküttesüsteemi baasil. Elamusse on lisaks rajatud kamin. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva süsteemi säilimine.

## KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiri.

**Mõju põhjaveele**

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Ehitusplatsil tuleb tavapärasest suuremat tähelepanu pöörata nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustata otsest reostusohtu pinnasele või põhjaveele. Ehitusetegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

**Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule**

Peamine mõju pinnasele kaasneb abihoone, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus võib hävineda haljastus planeeritavate abihoone ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringualal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

**Mõju välisõhu seisundile**

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb abihoone, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama 15.06.2016 vastu võetud „Atmosfääriõhu kaitse seadusele”, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

**Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju**

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme .

Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringuga kavandatu rajamine ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

**Radoon**

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

**Kokkuvõte:**

* Planeeringuala sademevee immutamine on lahendatud planeeritud krundil individuaalselt;
* Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
* Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
* Vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
* Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Rae valla jäätmehoolduseeskirjale“;
* Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".
* Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud norme. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

### Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Soku tee 40 kinnistu on juba piiratud piirdeaiaga. Tagada piirete korrashoid.

Eramu külge on kinnitatud liikumisanduriga valgustid. Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletusse jätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

### Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistu omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Huvitatud isik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada abihoonete asukoht. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub huvitatud isik.

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

1. Vajadusel abihoone ja rajatiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatiste sisseandmine;
2. ehitusloa väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
3. rajatiste, abihoonete püstitamine;
4. abihoone kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

## KOOSKÕLASTUSED

**Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Jrk** | **Kooskõlastaja** | **Kuupäev, nr** | **Kooskõlastuse täielik ärakiri** | **Kooskõlastuse originaali asukoht** | **Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta** |
| 1. | Elektrilevi OÜ (Maie Erik) | Nr 0401628568 04.07.2024 | Kooskõlastatud. | Detailplaneeringu digikaust. | Tingimused puuduvad. |
| 2. | Telia Eesti AS (Dmitri Kirsanov) | Nr 38999446 04.07.2024 | Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded “, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.  Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. | Detailplaneeringu digikaust. | Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.7. |
| 3. | Huvitatud isik (Dmitri Mihhailov) | 30.07.2024 | Kooskõlastatud. | Detailplaneeringu digikaust. | Tingimused puuduvad. |

## JOONISED

Joonis 1- Asukohaskeem

Joonis 2- Tugiplaan M 1:500

Joonis 3- Kontaktvööndi analüüs M 1:2000

Joonis 4- Põhijoonis M 1:500

Joonis 5- Detailplaneeringu muudatus

## LISAD

1. Soku tee 40 dendroloogiline hinnang 08.10.2024, töö nr 0210-24, koostaja maastikuarhitekt Liina Ollema;
2. Planeeringuala ruumiline illustratsioon, koostaja Black Kiwi OÜ.