**1. ÜLDOSA.**

**1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:**

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

* Planeerimisseadus
* Ehitusseadustik
* Maakatastriseadus
* Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
* Asjaõigusseadus
* Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
* Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
* Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
* Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
* Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
* Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
* Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
* Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
* Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh

Eesti standard EVS 812-7:2018 ”Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded”

Eesti standard Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”

* Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
* Harju Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering
* Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“ (muudetud Rae Vallavolikogu 21.01.2019 otsusega nr 108)
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021-202“,
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri“
* Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“
* Rae Vallavolikogu 8.10.2022 määrus nr 11 Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
* muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

**1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:**

* Pajusaare tee 1 maa-ala plaan tehnovõrkudega (A GEO OÜ töö nr 24001, 10.01.2024)

**2. PL AN E ERINGU AL A L ÄHIÜM BRUSE EHIT USLIK UD J A FUN KT SI ONAALSED SEOSED NING KE SKKONNAT INGI M UST E AN ALÜ ÜS J A PL AN E E RINGU EE SM ÄRK** .

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb Rae vallas Peetri alevikus välja kujunenud uusarenduspiirkonnas, Tallinna linnast ja Tartu maanteest ca 1 km kaugusel. Põhimaantee 2 Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa tee jääb ca 2 km kaugusele kirdesuunas. Pajusaare tee 1 katastriüksusest läänesuunas paikneb Vana-Tartu maantee (Järveküla-Jüri tee), paralleelselt 11330 Järveküla - Jüri teega kulgeb kergliiklustee.

Lähim bussipeatus „Järvesuu“ paikneb Pajusaare tee 1 katastriüksusest ca 100 m kaugusel 11330 Järveküla - Jüri teel.

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb logistiliselt soodsas asukohas, olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalteenuste keskused paiknevad Peetri alevikus ja Tallinna linnas.

Elamusihtotstarbega krundi kasutuselevõtmiseks on soodsad tingimused (krundi vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka piirkonna sotsiaalobjektidega (kool, lasteaed jms), lähipiirkonnas on puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Läh im inevik us on Pajusaare tee 1 katastriüksuse kontaktalal kehtestatud elamuarenduse eesmärgil mitmeid detailplaneeringuid:

* Vana-Tartu mnt 13 detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 80)
* Pajusaare tee 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.07.2007 korraldusega nr 316)
* Pajusaare tee 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.02.2007 korraldusega nr 317)
* Leerimäe II kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.04.2004 korraldusega nr 506)
* Leerimäe I pereelamute grupi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 09.04.2002 otsusega nr 322)
* Vana-Tartu mnt 15 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.01.2022 korraldusega nr 133)
* Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 19.05.2020 korraldusega nr 709)
* Leerimäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 31.10.2006 korraldusega nr 1637)
* Leerimäe kinnistu detailplaneeringu ala osaline ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmise detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.12.2009 korraldusega nr 1336)
* Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2002 otsusega nr 311)
* Häälinurme tn 15 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 29.11.2011 korraldusega nr 1086)
* Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.05.2022 korraldusega nr 708)
* Häälinurme 5 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.01.2006 korraldusega nr 81)
* Vana-Tartu mnt 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 04.08.2015 korraldusega nr 1129)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Pajusaare tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 80 kehtestatud Vana-Tartu mnt 13 detailplaneeringus kavandatud krundi pos 3 (käesoleval ajal Pajusaare tee 1 katastriüksus) ehitusõiguse muutmiseks – krundil oleva amortiseerunud elamu lammutatavaks määramiseks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste andmiseks uue üksikelamu püstitamiseks; lisaks lahendatakse juurdepääs krundile, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ca 0,12 ha.

**3. LÄHTEOUKORD.**

**3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb Harjumaal Rae vallas Peetri külas, hilisminevikus rajatud väikeelamute piirkonnas.

**3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| lähiaadress | KÜ nr | pindala | sihtotstarve |
| **Pajusaare tee 1** | 65301:001:0976 | 1170 m² | 100% elamumaa |

Vastavalt riikliku ehitisregistri infole paiknevad Pajusaare tee 1 katastriüksusel

* elamu (EHR 116037723), ehitisealune pind 76.0 m2, 1 korrus
* kuur (EHR 116037725), ehitisealune pind 20.0 m2, 1 korrus
* küün (EHR 116037727), ehitisealune pind 89.0 m2, 1 korrus
* väravad ja piirded (EHR 220413107)
* kaev (EHR 220413106)

Reaalselt paiknevad Pajusaare tee 1 katastriüksusel vaid amortiseerunud eluhoone ja salvkaev.

**3.3. Plan eeringu alaga kül gnev ad kinnistud ja nend e ise loomustus.**

Pajusaare tee 1 katastriüksus piirneb

- põhjasuunast Häälinurme tn 2 hoonestamata 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0326),

- kirdesuunast Häälinurme tn 4 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0328),

- idasuunast Pajusaare tee 1a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:2423),

- edelasuunast Pajusaare tee T1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0981),

- läänesuunast Vana-Tartu mnt 13b hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega 65301:001:0978) ja Vana-Tartu mnt 13a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0977).

**3.4. Ole masol ev ad teed ja juurdepää sud.**

Juurdepääs Pajusaare tee 1 katastriüksusele on läänesuunas paiknevalt 11330 Järveküla - Jüri teelt maha pööravalt 6530005 Pajusaare teelt. Pajusaare tee on munitsipaaltee (tupiktee), kahesuunalise liiklusega sõidutee on laiusega 5m; sõidutee ääres on 1m laiune jalgtee.

Elamuala teenindavalt teelt on rajatud mahasõit Pajusaare tee 1 katastriüksusele.

**3.5. Olemasolev tehnovarustus.**

Pajusaare tee 1 kinnistu teenindamiseks on Pajusaare tee maa-alale rajatud vee-, kanalisatsiooni-, gaasivarustuse, sidevarustuse ja elektrivarustuse liitumispunktid.

**3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Pajusaare tee 1 katastriüksuse edelanurgas ja idapiiril kasvab üksikpuid ja puudegruppe ning põõsastikke, domineerib krundi põhjapiiril olev vanade kuuskede rida.

Pajusaare tee 1 katastriüksuse maapind on tasase reljeefiga, kõrguste vahemik abs 38.10 … 38.58.

Pajusaare tee 1 katastriüksusel ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m³).

Pajusaare tee 1 katastriüksusele ulatub Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaama ohtlik ala (käitise ohtlikkus B, kemikaal - kloor) raadiusega 2700.0 m (vt info <https://tallinnavesi.ee/ettevote/tegevused/veepuhastus/klooriavarii/>) ja Premia Tallinna Külmhoone AS Jäätisevabriku külmhoone ohtlik ala (käitise ohtlikkus C, kemikaalid - propaan-butaan ehk LPG, ammoniaak) raadiusega 2600.0 m.

**3.7. Kehtivad kitsendused.**

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 80 kehtestatud **Vana-Tartu mnt 13 kinnistu detailplaneeringu** (reg nr DP0103) alal, planeeringus krunt pos nr 3. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt on krundile pos nr 3 (Pajusaare tee 1 katastriüksusele) lubatud püstitada 2 hoonet, suurim korruselisus 2; hoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks on kuni 180 m2, krundi täisehitus 15 %, suletud brutopind 300m2; hoonestusala kaugus 5m krundi piirist.

Detailplaneering põhijoonisel tabelis „NÄITAJAD KRUNDI KOHTA“ veerus PIIRANGUD on märgitud, et krundil pos nr 3 paikneb olemasolev amortiseerunud taluhoone. Erinevalt abihoonest ei ole joonisel nimetatud hoone märgitud lammutatavana.

**4. PLANEERINGUETTEPANEK.**

**4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.**

[Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](https://rae.kovtp.ee/et/c/document_library/get_file?uuid=d5dc9442-f3a9-4142-9c58-7ad569284aed&amp;groupId=3832029) kehtestatud **Rae valla üldplaneering** määra planeeringus käsitletava ala juhtotstarbeks elamumaa.

Üldplaneeringu seletuskirja Lisa nr 3: Piirkondlikud hoonestustingimused lubab Peetri alevikus elamumaa krundi minimaalseks suuruseks 1500 m², krundi hoonestuse täisehitus üksikelamute puhul vahemikus 10 - 15%; lubatud on kuni 2 korrust katuseharja kõrgusega kuni 8m ning kuni kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80m² ja kõrgusega kuni 5m.

Eskiislahenduse võrdlus Rae valla üldplaneeringus ja kehtivas detailplaneeringus lubatuga:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Rae Vallavolikogu 10.03.2009  otsusega nr 508 kehtestatud  **Vana-Tartu mnt 13** **kinnistu detailplaneering** | Rae Vallavolikogu  21.05.2013otsus nr 462  **Rae valla üldplaneering** | **Pajusaare tee 1 DP**  eskiis |
| Krundi pindala | 1188 m2 | min 1200 m2 | olemasolev 1170 m2 |
| Krundi täisehitus | 15 % | kuni 15 % | kuni 15 % |
| Suurim hoone ehitus- alune pind | kuni 180 m2 |  | kuni 175 m2 |
| Suurim hoonete arv | 2 | 2  (1 elamu- ja 2 abihoonet) | 2  (1 elamu ja 1 abihoonet) |
| Suurim abihoonete ehitusalune pind |  | kuni 2 abihoonet  ehitusaluse  pinnaga kokku  kuni 80 m², kõrgus  kuni 5 m) | kuni 80 m2 |
| Suurim lubatud hoonete katuseharja kõrgus, m (elamu/abihoone) | 9 m / 6 m | 8 m / 5 m | 8 m / 5 m |
| Katusekalle | 0 - 20° | ei ole määratud | 0 - 5° |
| Piirdeaed | Elamukrundid markeeritakse tänavate  pool horisontaalsetest puitprofiilidest ja teraspostidel piirdeaedadega. Puitprofiilide vahe on ca 10 cm. Piirdeaia kõrguseks on 1,2 m. | Puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire.  Võrkpiire hekiga.  Kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. | Piirdeaia kõrgus on 1,5m.  Metallvarbpiire, puidust lattaed või võrkaed hekiga. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis. |

**4.2. Krundijaotuskava.**

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Pajusaare tee 1 katastriüksuse 100% elamumaa sihtotstarbe, piiri ega pindala 1170m2 muutmist ette nähtud.

**Maakatastriseaduse** § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ette nähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu, suvila ja aiamaja alune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistus vastavalt Siseministeeriumi poolt välja antud „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on **EP** – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

**4.3****. Pajusaare tee 1 krundi ehitusõigus :**

- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 175 m2, sh abihooned ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m²

- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)

- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus

abihooned 1 korrus

- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 8 m (abs 47.0) ja abihooned 5 m (abs 44.0)

Pajusaare tee 1 katastriüksusele planeeritud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

* *üksikelamu (11101);*
* *elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);*

**4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.**

Käesoleva detailplaneeringulahenduse hoonestustingimuste ja uute hoonete asukoha määramisel on arvestatud Pajusaare tee 1 katastriüksusel naabruses välja kujunenud olukorraga, juurdepääsu asukohaga krundile, ilmakaartega, kinnistu omaniku soovidega jms.

Kuna olemasolev eluhoone on täielikult amortiseerunud, siis on ette nähtud selle lammutamine.

Pajusaare tee 1 katastriüksusele on käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud hoonestusala naaberelamute katastriüksuste piiridest 4m kaugusele, tee poolsest piirist 16 m kaugusele vastavalt Pajusaare tee 1a ja 1b hoonestuse paiknemisele.

Kuna lähinaabruses paiknevad kahe korrusega elamud, siis on kavandatav elamu samuti ette nähtud kahe korruseline.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringu eskiisis määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

**4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Kavandatav eluhoone ja abihoone peavad moodustama arhitektuurse terviku.

Tulenevalt naabruses, samas tänavafrondis olemasoleva hoonestuse lakoonilisest hoonestuse arhitektuurist on püstitatavate hoonete katusekalle lubatud vahemikus 00…. 50.

Hoonete põhimaht peab järgima naabruses paiknevate olemasolevate hoonete mahtude paiknemise samade suundadega.

Välisviimistluses kasutada analoogselt piirkonnas olemasolevate hoonete fassaadide lahendustega krohvi puitu või mõlema kombinatsiooni.

Välisviimistluse värvitoonid peavad sobima piirkonna hoonete fassaadide toonidega.

Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid, ümar-palkfassaadid.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Piirete kavandamisel lähtuda Rae valla üldplaneeringu Lisas 3 toodud hoonestustingimuste nõuetest Peetri aleviku piirkonna kohta. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgused piirded, materjaliks puidust puitlipp-piire. Elamukruntide omavaheline piire võib olla võrkpiire hekiga.

Piirete avatäited (auto- ja jälgväravad jms) ei tohi avaneda tee poole. Läbipaistmatu piire või metallvõrkpiire ei ole lubatud.

**4.6. T ee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.**

Pajusaare tee on kahesuunalise liiklusega, ca 5,0 m laiuse asfaltkattega sõidutee. Pajusaare tee on rajatud piirkonna elamute teenindamiseks, mistõttu võib eeldada, et selle parameetrid on vastavuses piirkonna elamute teenindamiseks vajaliku liikluskoormusega. Pajusaare tee ääres paikneb jalgtee.

Pajusaare tee 1 katastriüksusele on ette nähtud rajada juurdepääsutee laiusega 3,5 m.

Parkimine - kolm parkimiskohta - lahendada omal krundil. Avalikul kasutataval teemaa-ala ei ole parkimine lubatud.

**4.7. H alja stuse j a hea kor r a põhimõtted .**

Elamukrundi korrastamisel ja kasutamisel pidada kinni Rae valla heakorraeeskirja nõuetest.

Vastavalt [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](https://rae.kovtp.ee/et/c/document_library/get_file?uuid=d5dc9442-f3a9-4142-9c58-7ad569284aed&amp;groupId=3832029) kehtestatud Rae valla üldplaneeringu Lisale 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“ peab Peetri alevikus iga elamukrundi 300m² kohta olema üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m.

Tulenevalt Rae valla üldplaneeringu nõudest on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud Pajusaare tee 1 katastriüksusele istutada (1170/300=3,9) **4 puud**, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6m.

Haljastuse valikul on soovitatav kombineerida antud asukohas sobivaid ja vastupidavaid puu- ja põõsaliike. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ning kehtivaid norme. Krundisisese haljastuse hooldus ja heakorrastus on krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Pajusaare tee 1 katastriüksus heakorrastada. Parkimisala ja krundisiseste teede katendiks on kavandatud tänavakivi-katend.

Haljastuse ja heakorra lahendus määrata ehitusprojektis.

Elamukrundil tekkivate jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest, Rae valla jäätmehoolduseeskirja ja Rae valla heakorraeeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil.

Pajusaare tee 1 katastriüksusel näha hoonestuse ehitusprojektis koht sorteeritud prügi konteinerile. Bio-lagunevad jäätmed võib komposteerida omal krundil järgides kompostimisjuhendeid.

Tagamaks regulaarne jäätmete äravedu, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõte.

**4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Pajusaare tee 1 katastriüksuse maapinna kõrgust oluliselt muuta ei ole lubatud. Olemasolevat maapinna kõrgust võib tõsta kuni 0,5m ulatuses sademevee äravoolu juhtimiseks hoonetest ja liikluspindadelt eemale, kahjustamata naaberkinnistute huve.

Kuna suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa katastriüksusest on haljasala, siis kinnistu vertikaalplaneerimisega on võimalik krundi sademeveed immutada omal krundil. Vältida tuleb sademevee juhtimist naaberkinnistutele.

Hoonete ehitusprojektis anda konkreetne vertikaalplaneerimise lahendus.

**4.9. Tuleohutusabinõud.**

Hoonestatava krundi tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hooned võib püstitada tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu eskiisi põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkatastriüksuste olevate hoonete vähim vahekaugus 8 m on tagatud.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele tagada vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästekeskusega.

**5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis ei ole täiendavate tehnovõrkude rajamist kavandatud, kuna elamukrundi liitumispunktid tehnovõrkudega on olemas.

Vajadusel täpsustatakse tehnovõrkude lahendus edasise detailplaneeringu koostamise käigus.

**6. KE SKKON N AT INGIM USED**

Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole Pajusaare tee 1 katastriüksusel ega selle lähipiirkonnas kaitstavaid loodusobjekte, kinnistu ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

Eluruumide projekteerimisel tagada piisav insolatsioon vastavalt Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on piirkonna ühisvõrkude baasil. Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud.

Pinnasevesi.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk.Sademevesi hajutada ja immutada pinnasesse oma kinnistu piires.

Õhusaaste ja m üra.

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb normaalse radoonisisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud meetmeid.

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardi „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

Kuna Pajusaare teel on liiklustihedus ja -kiirus väike, siis liiklusmüra tase piirkonnas on madal. Pajusaare tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu realiseerumisel autoliiklus piirkonnas ei suurene. Pajusaare tee autoliiklusest põhjustatud müratasemed päevasel ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

Juhtumil, kui hoonete kütmiseks soovitakse paigaldada õhksoojuspumpa, siis tuleb arvestada, et soojuspumba tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Täpsed küttelahendused anda hoone(te) ehitusprojektides.