

Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla SILLAVAHE TEE 7 KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIIS



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK:

Daimar Laid

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Punger

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 keskkonna-tingimuste 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 | 6 |
| 5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus | 6 |
| 5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus | 6 |
| 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 kitsendused ja piirangud | 7 |
| 6. PLANEERINGU ETTEPANEK | 7 |
| 6.1. Krundijaotus ja hoonestusala | 7 |
| 6.2. Krundi ehitusõigus | 7 |
| 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded | 8 |
| 6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded | 8 |
| 6.5. Avalik ruum | 8 |
| 6.6. Piirded | 8 |
| 6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 8 |
| 6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus | 8 |
| 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 9 |
| 6.9. Tuleohutusnõuded | 9 |
| 6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine | 9 |
| 6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks | 9 |
| 6.12. Radoon | 10 |
| 6.13. Servituutide seadmise vajadus | 10 |
| 7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS | 10 |
| 7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon | 10 |
| 7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine | 11 |
| 7.3. Elektrivarustus | 11 |
| 7.4. Sidevarustus | 11 |
| 7.5. Soojavarustus | 11 |
| 7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad | 12 |
| 8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE | 12 |
| 8.1. Eessõna | 12 |
| 8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avarii-olukordade esinemise võimalikkus | 12 |
| 8.3. Müra ja vibratsioon | 12 |
| 8.4. Põhjavee kaitse | 12 |
| 8.5. Radooniriski vähendamise võimalused | 13 |

| | |
|---|----|
| 8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine | 13 |
| 9. PLANEERIGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD | 13 |
| 10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA | 14 |

II JOONISED

| | | |
|-------|--------------------------|----------|
| AS-01 | Asukohaskeem | M 1:~ |
| AS-02 | Kontaktvööndi analüüs | M 1:~ |
| AS-03 | Tugiplaani | M 1:1000 |
| AS-04 | Põhijoonis | M 1:1000 |
| AS-05 | Tehnovõrkude koondplaani | M 1:1000 |

III LISAD

Tehnilised tingimused:

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaanid koostas geodeesiakeskus OÜ AderGeo, 15.01.2024, töö nr M030124.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Sillavahe tee 7 kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 9081 m².

2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- 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 väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- lennuvälja piirangupinnad;
- 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 katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonningimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Aruküla tee ääres Vaskjala küla läänepoolses osas.

Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale tagatud 11303 Jüri-Aruküla teel kaudu Sillavahe teelt.

Kinnistu asub väljakujunenud üksikelamute piirkonnas. Sillavahe tee ääres paiknevad enamuses erineval ajal ümberehitatud kahekordsed eramud. Ühtne arhitektuurne ilme puudub.

Kinnistut läbib läänesuunal rohevõrgustiku koridor mis piirneb lääneküljel Vaskjala-Ülemiste kanaliga. Teisel pool Sillavahe teed paiknev elumuala asub Pirita jõe kaldal.

Jüri alevik asub ~ 800 m kaugusel läänes. Alevikus asuvad äri- ja toomisettevõtted.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Jüri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~800 kaugusele. Jüris asub kool, spordikompleks, raamatukogu ja kauplused. Lähim bussipeatus asub vahetult planeeringuala kõrval.

Lähtuvalt kontaktvõõndi analüüsist on planeeringuga kavandatud elumuala piirkonda sobiv:

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

3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse elumumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna ala piirneb kohalike teedega. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest, jälgides naaberhoonestuse paiknemist tänavapoolsel küljel.

Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbega planeeritud asukohta, kus elumumaa krundid asetsevad põhja-lõunasuunal ja idaküljel Sillavahe tee ääres.

3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkates tänavaäärset hoonestuse struktuuri;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt 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 järgselt asuvad katastriüksused osaliselt perspektiivse elumumaa ja osaliselt perspektiivse haljasala parkmetsamaal. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringut.

Katastriüksuste puhul tegemist põllu/loodusliku rohumaaga ja osaliselt kõrghaljastatud alaga.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 kohaselt mõeldakse elumumaa all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusel ja 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.



Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Rae valla üldplaneeringus Vaskjala külas määratud piirkondlikud hoonestustingimused:

- planeeritava üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m²;
- ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
- elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
- kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60 m²/hoone;
- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
- parkimine lahendada omal krundil.

Rae valla üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa ja haljasala maa. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Vaskjala külas. Planeeringuala suurus on 9081,0 m². Planeeritav ala asub Vaskjala küla lõunaosas. Jüri alevik asub läänesuunal, mis asub 800 m kaugusel. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Sillavahe tee 7 – (Maa-ameti andmetel 20.02.2024)

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:1007;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 9081 m².

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul alljärgnevad ehitised.

Elamu – registrikoodiga 116018891, ehitisealuse pinnaga 98 m²

Majandushoone – registrikoodiga 116018892, ehitisealuse pinnaga 76 m²

Kasvahoone – registrikoodiga 220405748, ehitisealuse pinnaga 40 m²

Rajatis – kuivenduskraav ja tiik registrikoodiga 220556739 ehitisalusepinnaga 555 m².

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb enamuse transpordi- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Adress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Sillavahe tee | 4068 m ² | 65301:001:3445 | Transpordimaa 100% |
| Sillavahe tee 5 | 1900 m ² | 65301:003:0204 | Elamumaa 100% |
| Sillavahe tee 3 | 1855 m ² | 65301:001:4296 | Elamumaa 100% |
| Sillavahe tee 1 | 1599 m ² | 65301:003:0158 | Elamumaa 100% |
| 11303 Jüri-Aruküla tee | 150378 m ² | 65301:003:0260 | Transpordimaa 100% |
| Jüri-Aruküla kergliiklustee L10 | 409 m ² | 65301:003:1008 | Transpordimaa 100% |
| Jüri-Aruküla kergliiklustee L9 | 775 m ² | 65301:003:1011 | Transpordimaa 100% |
| Tohtrikivi | 15,37 ha | 65301:003:1009 | Maatulundusmaa 100% |
| Sillavahe tee 9 | 3432 m ² | 65301:003:0205 | Elamumaa 100% |

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Sillavahe teelt.

5.5. Olemasolev tehovarustus

Kinnistu piirneb Sillavahe teega mille alal paiknevad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, side- ja elektri kaabliinid.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Al läbi lääneküljel rohevõrgustiku koridor. Kõrghaljastus kasvab üksikute puudena kinnistul laiali.

5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- rohevõrgustiku ala;
- teekaitsevöönd 30 m;
- kinnismälestise reg.nr 18889 kaitsevöönd.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Kokku moodustatakse kaks üksikelamu krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused. Kruntidele pos 1 ja pos 2 soovitakse kummalegi rajada kolm hoonet, üks elamu ja kaks abihoonet.

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

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 | Põhihoone suurim korruselisus: maa-pealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus: maa-pealne / maa-alune |
|--------|---|---|---|---|---|--|
| 1 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 400 m ² / 120 m ² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / -1 |
| 2 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 350 m ² / 120 m ² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / -1 |

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 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² (kokku 120 m²).

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 15 – 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.
 Välisviimistluse materjalid: viimistlusmaterjalina kasutada puitu, looduskivi, 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.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Lähtuda seisukohast, et hooned moodustaksid grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

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 „Päeva valgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

6.5. Avalik ruum

Avalik ruum hõlmab juurdepääsu Sillavahe teelt kinnistule.

6.6. Piirded

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

Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Põhijoonisel on näidatud olemasolevad juurdepääsud kruntidele Sillavahe teelt.

Parkimine on lahendatud krundisisesealt. 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 | $2 \times 2 = 4$ | 4 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | 4 | 4 |

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

6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hooneid olemasoleva kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole.

Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Haljastuse lisamise vajadus täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

6.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjebesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 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”.

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 Sillavahe teelt.

Lähim olemasolev hüdrant asub Papisaare teel ~600 m kaugusel kagusuunal.

6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib 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.

6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:

Linnaplaneerimine". Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänud oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.12. Radoon

Radoonitase (30 – 50 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 normaalsel tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6.13. 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 |
|---------------------------|--------------------------------|---|
| Krunt pos nr 1 | Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos nr 2 | kuivhüdrandi valdaja kasuks | madalpinge maakaabli trassile kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Krunt pos nr 3 | Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise jaotus- ja liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist |

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus antakse järgnevas projekteerimise etapis. Selle koostamisel arvestatakse 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.

7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala on vastavalt Põhjavee kaitstuse kaardile nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Heitvee veekogusse juhtimine või pinnasesse immutamine projekteerida vastavalt 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”.

Kinnistusisene vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

7.2. 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”.

Arvestades, et rohealade osakaal planeeringualal on piisavalt suur on planeeritud sademevesi immutada pinnasesse kruntide piires ja rakendades täiendavaid lokaalseid meetmeid. Sademevee käitlemise osas tuleb lähtuda põhimõttest, et see on pigem vajalik ressurss, mida tuleb lokaalselt mitmel erineval viisil planeeringuala piires keskkonnale säästlikult/vajalikult kasutada, mitte kuhugi kasutult kanalisatsiooni kaudu ära juhtida.

Sademevee lokaliseerimiseks tekke kohas on mitmeid võimalusi, mida on võimalik rakendada ka antud planeeringu realiseerimisel, sh on nimetatud mõned võimalused:

- vett läbilaskvad katendid sissesõidu ja maapealse parkla osas;
- hoonete katustele langeva sademevee kogumine, et seda kasutada sademete vaesemal ajal kinnistu taimestiku kastmiseks.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Pos 1 krundi elektritoide on planeeritud olemasolevast liitumiskilbist.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

7.4. Sidevarustus

Sillavahe tee 7 kinnistu piirkonnas Telia siderajatised puuduvad ja puudub võimalus liituda kaasaegase Telia kaablivõrguga. Tellijal on võimalus interneti ja TV teenust tellida mobiilivõrgu baasil.

7.5. Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelligid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi

jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad

| | | |
|-----------------------------|---------------------|------|
| Planeeringuala suurus | 9081 m ² | |
| Kavandatud kruntide arv | 2 | |
| Krunditava ala maa bilanss: | | |
| elamumaa | 9081 m ² | 100% |

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

8.2. 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 ehitusprojekti 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.

8.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. 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.

8.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud 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.

8.5. 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 täitekrüusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

8.6. 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, 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.

9. PLANEERIGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühe üksikelamu rajamisega Vaskjal küla piirkonda kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lähim bussipeatus asub planeeringuala Jüri-Aruküla teel ~ 300 m. Läheduses asuva Jüri alevikus paiknevad algkool, lasteaed, raamatukogu vms asutused. Samuti asuvad antud alevikus mitmed elukondlikke teenuseid pakkuvad ettevõtted. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud. Planeeringu lahendus näeb alale ette üksikelamute rajamise, kus on lubatud rajada kokku koos abihoonega kolm hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

10. 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.

1. Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
2. seada vajalikud servituudid;
3. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamiseks;
4. planeeritava ala taristu, hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrkude väljaehitamine toimub huvitatud isiku kulul;
5. rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
7. hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.