

Köite koostamisel osalesid :

Arhitektuurne osa arhitekt

Anu Vaarpuu

KBT Ehitusprojekt OÜ

arhitekt

Olga Adamson

KBT Ehitusprojekt OÜ

Köite koosseis:**A. Otsused, kooskõlastused, protokollid**

1. Rae Vallavalitsuse kiri nr. 6-1/3278 05.05.2015 vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine. Lisa Digitaalalkirjade kinnitusleht.
2. Rae Vallavalitsuse kiri nr. 6-1/3296 04.05.2015 vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine.
3. Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 581 28.04.2015 vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
4. Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu läbivaatamise protokoll 02.08.2014. Lisa Digitaalalkirjade kinnitusleht.
5. Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1091 08. oktoober 2013 Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine.
6. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 05.09.2013 Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu detailplaneeringu 29.08.2013 toimunud eskiisi tutvustuse tulemustest.
7. Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 29.august 2013 nr. 6-10/20
8. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 17.07.2013 Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu detailplaneeringu menetluse jätkamine.
9. Rae Vallavolikogu 11. aprilli 2006 otsus nr 108
10. Detailplaneeringu algatamise taotlus 15.12.2005

Lisad:

- 5.1. AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK-TT 115
- 5.2. Elektrilevi OÜ Tallinn- Harju regiooni tehnilised tingimused nr. 212050.
- 5.3. Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale
- 5.4. Rae vallavalitsuse kiri nr. 6-1/5903 15.08.2013 vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumisest informeerimine
- 5.5. väljavõte 22.08.2013 ajalehest Harju Elu
- 5.6. väljavõte 08.2013 ajalehest Rae Sõnumid

B. Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Lähteolukord
 - 2.1. Looduslikud tingimused
 - 2.2. Tehnovõrgud
3. Planeerimise lahendus
 - 3.1.1. Kruntide moodustamine
 - 3.1.2. Arhitektuurinõuded
 - 3.1.3. Detailplaneeringuala kontaktvöönd
 - 3.1.4. Kinnisomandi kitsendused.
 - 3.1.5. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine
 - 3.1.6. Planeerigu realiseerimise võimalused
- 3.2. Liikluskorraldus.
- 3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud
 - 3.3.1. Jäätmekäitlus
- 3.4. Kuritegevuse ennetamine
- 3.5. Tuleohutuse tagamine
4. Insenertehniline lahendus
 - 4.1. Veevarustus
 - 4.2. Kanalisatsioon
 - 4.3. Küte
 - 4.4. Elektrivarustus

C. Joonised

1. Tugiplaan	M 1: 1000	26401-TP-01
2. Illustratiivne joonis	M 1: 1000	26401-DP-00
3. Situatsiooniskeem	M 1: 10000	26401-DP-01
4. Väljavõte Rae valla Jüri aleviku üldplaneeringust		26401-DP-02
5. Kontaktvöönd		26401-DP-03
6. Detailplaneeringu põhijoonis	M 1: 1000	26401-DP-04
7. Välistrasside plaan	M 1: 500	26401-DP-05

Rae vald, Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.
Töö nr. 26401

B. Seletuskiri.

1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Rae vallas Vaskjala külas Kaevuveski kinnistut.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1091 08. oktoober 2013 Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine.
2. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorraldusekomisjoni protokoll 05.09.2013
3. Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 29.08.2013 nr. 6-10/20
4. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 17.07.2013 Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu detailplaneeringu menetluse jätkamine.
5. Rae Vallavolikogu 11. aprilli 2006 otsusest nr 108
6. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade kehtiv üldplaneering.
7. Rae Vallavalitsuse määrus nr. 14 15.02.2010 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend.

Planeeringu eesmärkideks on:

- muuta osaliselt Rae vallas Vaskjala külas Kaevuveski kinnistu sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ning moodustada kolm uut elamumaa krunti
- määrata uute kruntide kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv kinnistul ja nende täisehituse %, hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind,
- määrata moodustatud kruntide hoonestusala;
- lahendada moodustatud elamukruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus
- kehtestada Kaevuvesli kinnistu osaline detailplaneering

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

Rae vald, Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.
Töö nr. 26401

2. Lähteolukord.

2.1. Looduslikud tingimused.

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Rae vallas Vaskjala külas Kaevuveski kinnistul. Detailplaneeringu ala suurus on ca 5,6 ha. Planeeritud ala on hoonestamata. Planeeritud alal kasvavad lehtpuud – lepp, kask, vaher – ca 3 - 12 meetri kõrgused ja ca 5 - 20 cm -se läbimõõduga. Planeeringualast läänepool on kraav, mis paralleelselt planeeringualaga läbib Kaevuveski kinnistut põhjast lõunasse.

2.2. Tehnovõrgud.

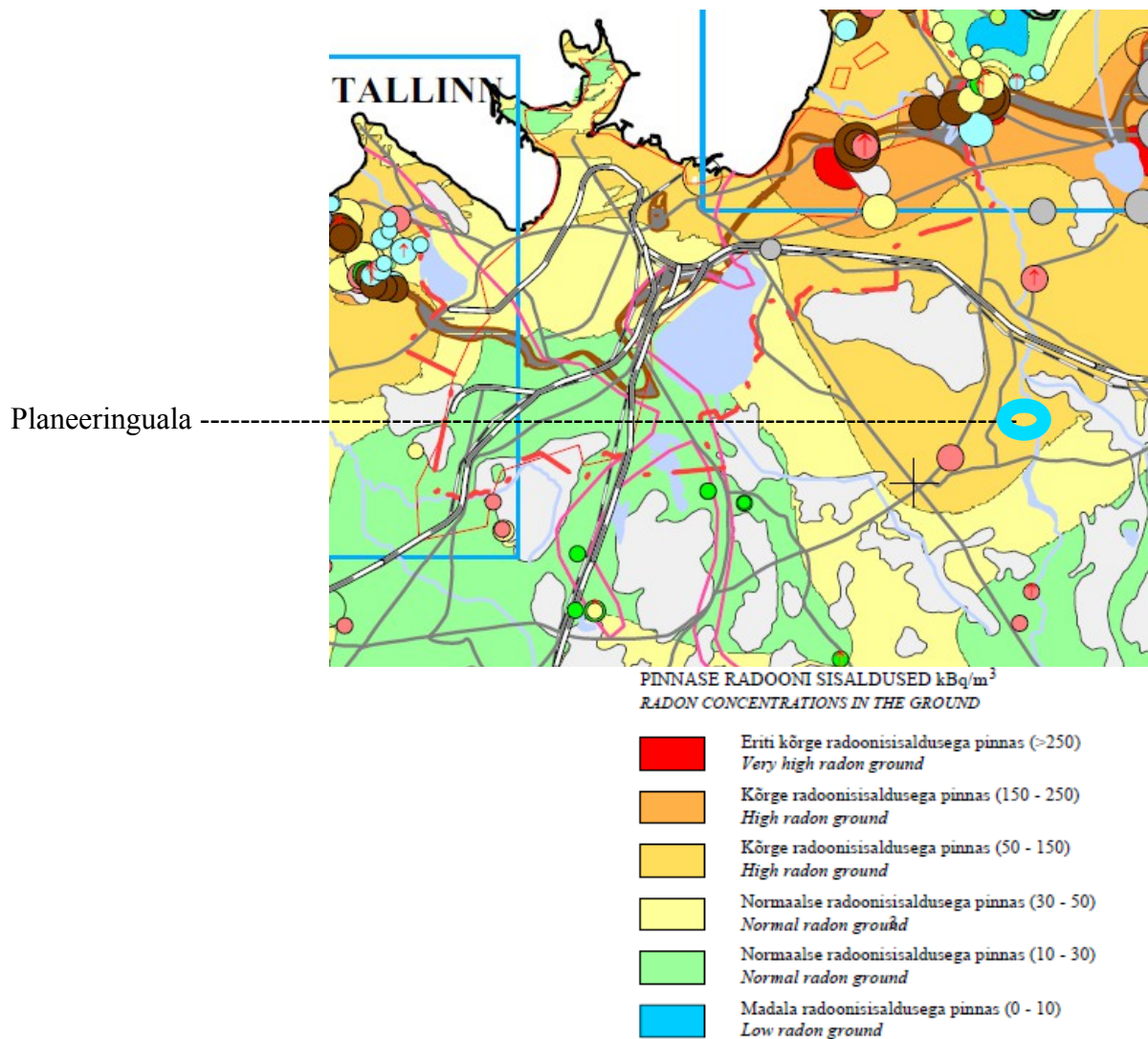
Kaevuveski kinnistul puuduvad tehnovõrgud. Kinnistu idapoolsel küljel, Ujula teel paiknevad 0,4 kV õhuliin, tsentraalne veetrass ning kanalisatsiooni trass.

3. Planeerimislahendus.

3.1.1. Kruntide moodustamine.

Detailplaneering on kooskõlas Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud elamumaa ja osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Vastavalt planeerimisseaduse §9 lõikele 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Antud juhul planeeritakse ligikaudu 0.7 ha suurusel pindalal kolm elamumaa krunti üksikelamute ehitamiseks olemasoleva elamuala laienduseks säilitades ca 90 % planeeritava ala kõrghaljastusest. Suurem osa, ligikaudu 4,3 ha, elamumaast, haljasala ja parkmetsa maast jääb detailplaneeringu antud etapis endiselt maatulundusmaa sihtotstarbega., millele koostatakse tulevikus detailplaneering elamumaa kruntide moodustamiseks ning ehitusõiguste seadmiseks, jättes maa-alast ca 0,7 ha parkmetsamaaks. Kogu Kaevuveski kinnistust moodustab antud detailplaneeringuga planeeritav elamumaa 13%. Seega säilitab detailplaneering piirkonnas valdavalt senise juhtotstarbe, milleks on maatulundusmaa ning planeeritu sulandub olemasolevasse ja varem planeeritud elamupiirkonda. Detailplaneeringuga järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid. Kolme uue elamukoha loomist olemasoleva tiheasustuse laienduseks ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Vastavalt eesti Geoloogiakeskuse poolt EPN 12.2 Sisekliima punkti 5.4.3. juurde koostatud lisaleht 1 määrusele Eesti Radooniohtlike alade piiritlemine lõik a) paikneb Rae vallas Vaskjala külas Kaevuveski kinnistu kõrge radoonisisaldusega pinnas alal. Elamute projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“



Rae vald, Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.
Töö nr. 26401

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel

Maakasutuse bilanss

Krunt	Planeeringu- eelne pindala m ²	Planeeringu- järgne pindala m ²	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne maakasutus katastriüksusteli ikide järgi	Maakasutus detailplaneeringu liikide järgi
Pos. 1		2545	100 % M	100% E	100 % EP
Pos. 2		2015	100 % M	100% E	100 % EP
Pos. 3		2110	100 % M	100 % E	100 % EP
Pos. 4		3100	100 % M	100 % L	100 % LT
Pos. 5		280	100% M	100 % L	100 % LT
Pos. 6	52900	42850	100 % M	100 % M	100 % MM

EP – üksikelamu maa; LT – tee- ja tänava maa; E – elamumaa; L – transpordimaa; M- maatulundusmaa; MM – metsamaa.

Bilanss kokku:	52900,0 m ²	100,0 %
s.h. pereelamu maa EP	6670,0 m ²	12,6 %
tee- ja tänavamaa LT	3380,0 m ²	6,4 %
metsamaa MM	42850,0 m ²	81,0 %

Rae vald, Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.
 Töö nr. 26401

Kruntide ehitusõigused

Pos nr.	Pindala (m ²)	Siht-otstarve vastav. detailpl. liigile	Olemas olev hoonete arv krundil	Planeeritud suurim lubatud uushoonete arv krundil	Suurim lubatud uushoonete ehitusealune pindala (m ²)	Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	2545	EP	-	üks elamu+ kaks abihoonet	Kokku 300	elamu – 8 abihoone - 5
2	2015	EP	-	üks elamu+ kaks abihoonet	Kokku 300	elamu – 8 abihoone - 5
3	2110	EP	-	üks elamu+ kaks abihoonet	Kokku 300	elamu – 8 abihoone - 5
4	3100	LT	-	-	-	-
5	280	LT	-	-	-	-
6	42810	MM	-	-	-	-

EP – üksikelamu maa; LT – tee- ja tänava maa; E – elumumaa; L – transpordimaa; M- maatulundusmaa; MM – metsamaa.

Vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on lubatud piirkonnas väikeelamumaa suuruseks 1200 m².

3.1.2. Arhitektuurinõuded.

Projekteerimise alustamisest tuleb teavitada omavalitsust. Vajadusel esitab omavalitsus täiendavad projekteerimistingimused.

Planeeringuala paikneb liigniiskel alal, planeeritud elamutele keldrikorruse rajamist ei ole ette nähtud.

Hoonete projekteerimisel tuleb järgida, et kujuneks välja ühtne terviklik elamugrupp.

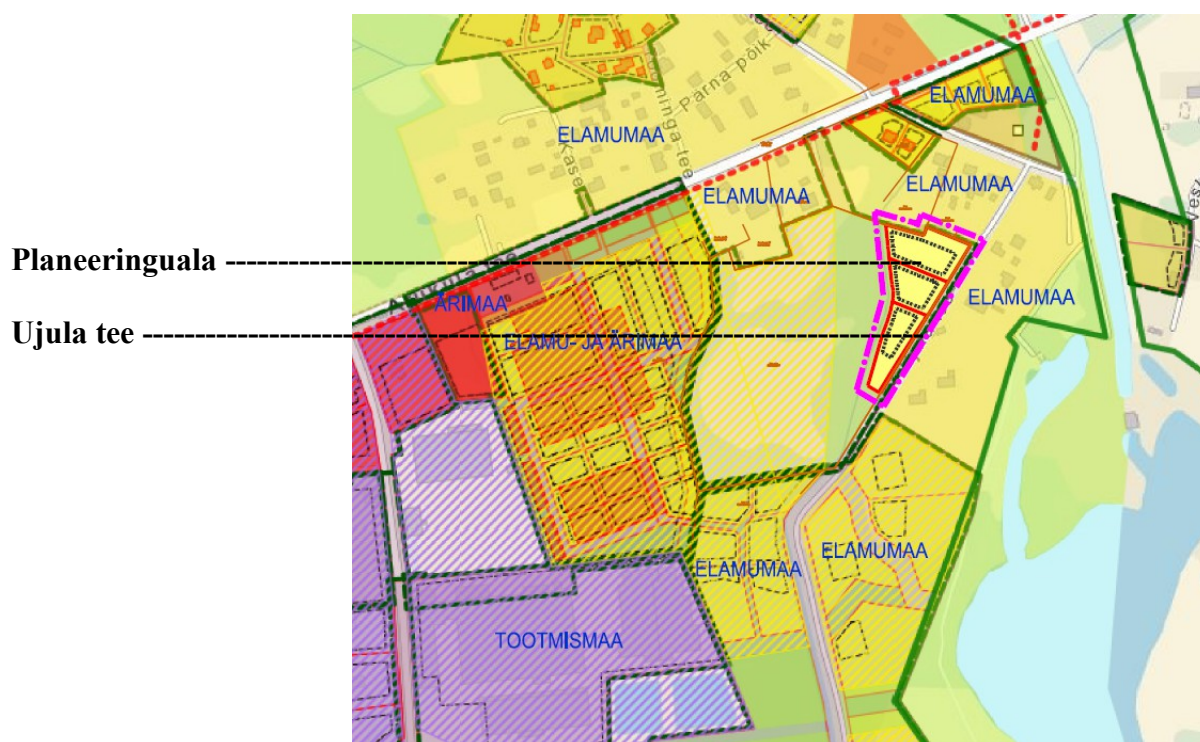
Välisviimistluseks on lubatud kasutada krohvi, tellist, betooni, puitu, klaasi, metalli (v.a. profileeritud plekki). Katuste kallete projekteerimisel tuleb lähtuda naaberelamute ja krundipoolse tänavafrondi elamute katustega arhitektuursest sobivusest.

Kõik piirded (rõdud, trepikäsipuud) peavad olema lihtsa kujundusega, täisnurkse geomeetrilise vormiga. Piirdeaed ei ole kohustuslik. Juhul kui rajatakse, siis Ujula tänava ääres läbipaistev puidust piire, või hekiga dubleeritud võrkpiire max. Kõrgusega 1,5 m kinnistute vahel ja kinnistute peakraavi poolisel küljel võib olla võrkpiire või võrkpiire hekiga dubleerituna.

Elamute projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Tarinditele tuleb ette näha lahendused – õhukindlad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritavad betoonpõrandad või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon.

3.1.3. Detailplaneeringuala kontaktvöönd.

Detailplaneeringu ala paikneb Rae vallas, Vaskjala külas, Ujula tee ääres ümbritsetuna põhja ja idapool olemasolevatest elamumaa kinnistutega, millede suurus jääb vahemikku 0,2 – 0,67 ha ja üldplaneeringuga ettenähtud väikeelamumaa kruntidega, Planeeritud elamumaa kruntide suurus jäävad vahemikku 0,2 – 0,3 ha. Planeeringuala läänepoolsele küljele on üldplaneeringuga ette nähtud ühepereelamumaad. Lähim bussipeatus asub ca 320 m kaugusel, kauplus ca 750 m kaugusel ning Jüri Gümnaasium paikneb a 2 km kaugusel planeeringualast.



Rae vald, Vaskjala küla, Kaevuveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.
Töö nr. 26401

3.1.4. Kinnisomandi kitsendused.

Pos	Sihtotstarve	Kitsendused
Pos. 1	üksikelumumaa	teekaitsevöönd 10 m Ujula tee teljest
Pos. 2	üksikelumumaa	teekaitsevöönd 10 m Ujula tee teljest
Pos. 3	üksikelumumaa	teekaitsevöönd 10 m Ujula tee teljest, planeeritud 10 m ³ tulekustutus veevõtu mahuti,
Pos. 4	tee ja tänava maa	0,4 kV madalpingekaabli servituut 1+1 m; veevarustuse- ja kanalisatsioonitrasside servituut 2+2 m;
Pos. 5	tee ja tänava maa	veevarustuse- ja kanalisatsioonitrasside servituut 2+2 m
Pos. 6	metsamaa	teekaitsevöönd 10 m Ujula tee teljest

3.1.5. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad kahjud (ehitustegevuse käigus rikunud teekate, tehnotrassid, haljastus, naabermaauksuste kasutamisevõimalus jms.) hüvitavad planeeringu kehtestamisest huvitatud igakordsed kinnistute omanikud.

3.1.6. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Arendaja, võrgu valdajate ja Rae Vallavalitsuse vahel sõlmitakse täiendav kokkulepe tehnovõrkude rajamiseks. Kõik tehnovõrgud on üleantavad võrguvaldajatele peale nõute- ja projektijärgset väljaehitamist.

Esimese etapis tuleb välja ehitada planeeritud elamukinnistutele vajalikud välised tehnovõrgud.

Peale esimese etapi realiseerimist on planeeritud hoonele ja rajatisele ehituslubade väljastamine võimalik peale planeeringuala tehnovõrkude väljaehitamist ning tehnovõrkude üleandmist võrguvaldajatele.

3.2. Liikluskorraldus.

Juurdepääs planeeringu alale on kavandatud Ujula tänavalt. Parkimine on ette nähtud omal kinnistul, parkimiskohtade minimaalne arv - 2+1 kohta igal planeeritud elamukinnistul.

3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud.

Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, keelatud on lageraie ja raadamine. Elamukrundi iga 300 m² kohta peab jääma vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m.

Planeeritud kruntide maa-alalt sadevete suunamine on ette nähtud kruntide lääneküljel paiknevasse peakraavi. Kruntide hoonestusala on ette nähtud tõsta ca 50 cm Ujula tee tasapinnaga ühele kõrgusele.

Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal antakse ehitusõigus kolmele ühepereelamule (puudub põhjavee kvaliteeti mõjutavad aspektid), millede reovee kanalisatsioon on ette nähtud juhtida tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi, hoonete rajamisel tuleb jälgida et ei halvendata põhjavee seisundit (pinnasereostus).

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- maastiku ja haljastuse pöördumatu muutumine,
- veetarbimine liitumisega ühisveevärgi trassist
- heitvee ärajuhtimine tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi
- olmejäätmete teke ja äravedu.

Välismüra taotlustaseme arvsuurused planeeritaval alal peavad olema väiksemad kui päeval 55 dB, öösel 45 dB.

3.3.1. Jäätmekäitlus.

Olmejäätmed kogutakse igal planeeritud elamukinnistul omaette jäätmemahuti(-te)sse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõttelt. Soovitav on kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid. Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

3.4. Kuritegevuse ennetamine

Vastavalt EVS 809-1:2002 on tegemist olemasoleva väljakujunenud ja laieneva keskkonnaga. Kuritegevuse hinnang on planeeritavale alale väga ligikaudne.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;

3.5. Tuleohutuse tagamine

Tule leviku takistamiseks on planeeritava hoone tulepüsivusklassiks vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud TP-3. Hoonetevaheline minimaalne kaugus peab olema vähemalt 8 m.

Vajalik tulekustutusvee normhulk vastavalt EVS 812-6:2005. Tulekustutusvee normhulk $Q_0 = 10 \text{ l/s}$ - hoone kõrgus 2 korrust

Vajalik tulekustutusvesi saadakse Ujula teel olemasolevast hüdrandist 10 l/s, pereelamumaale pos. 3 tuleb paigaldada maaalune 10 m³ tulekustustus veevõtu mahuti.

Tingimused tööprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ §28 lg 2).

4. Insenertehniline lahendus

4.1. Veevarustus

Ühisveevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele VK-TT 115. Vastavalt tehnilistele tingimustele on lubatud detailplaneeringu ala veevarustuseks 1,2 m³/d

Planeeritava ala veega varustamine toimub olemasoleva ja rajatava ühisveevärgi baasil – ühinemispunktiks on ette nähtud Ujula tee 7 ja Ujula tee 9 kinnistute piiril paiknev V-11 sadul 63/32 toru. Liitumispunktid kinnistute piirist 1 m kaugusel, tuleb paigaldada trassile sulgarmatuur (maakraan), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Veevajadus arvestatakse 3 elamu elanike järgi. Iga kinnistu arvestuslik veekulu on 0,4 m³/d, kokku 1,2 m³/d

4.2. Kanalisatsioon

Ühiskanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele VK-TT 115. Vastavalt tehnilistele tingimustele on lubatud detailplaneeringu alalt vastu võtta reovett 1,2 m³/d. Ühinemispunktiks on ette nähtud Ujula tee 7 ja Ujula tee 9 kinnistute piiril paiknev kanalisatsioonikaev 2K-64. Liitumispunktiteks vaatluskaevud.

Kanaliseeritav heitvee vooluhulk vastab veetarbe-vooluhulgale. Iga kinnistu arvestulik heitveekulu on 0,4 m³/d, kokku 1,2 m³/d

Kanaliseerimistorustik on planeeringuga ette nähtud isevoolsena, kui tänavatorustik jääb liiga maapinna lähedale tuleb torustik soojustada.

Planeeritud kruntide maa-alalt sadevete suunamine on ette nähtud kruntide lääneküljel paiknevasse kraavi. Kruntide hoonestusala on ette nähtud tõsta ca 50 cm Ujula tee tasapinnaga ühele kõrgusele.

4.3. Küte.

Planeeringuga moodustatakse kolm uut elamumaa krunti – nende liitmine tsentraalsesse küttesüsteemi on ebaotstarbekas. Küte on lahendatud hoonesisese katlamaja baasil, kütuseks puitgraanul, muu küttepuit, kerge kütteõli, elekter ja/või soojuspumbad.

4.4. Elektrivarustus.

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn- Harju regioon poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 212050 24.07.2013.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud ehitatavatest liitumiskilpidest kruntide ees Ujula tee ääres kulgeva 0,4 kV õhuliini all. Liitumiskilpide toide on ette nähtud projekteeritavatelt 0,4 kV kaabelliinidelt, toitega Ujula 10/0,4 kV aj. F-1 õhuliini mastidelt Ujula tee ääres. Planeeritud kaabelliinide servituudi ala on 1+1 m. Liitumiskilpidest elamumaakinnistute hooneteni rajatakse maakaabel liinid.