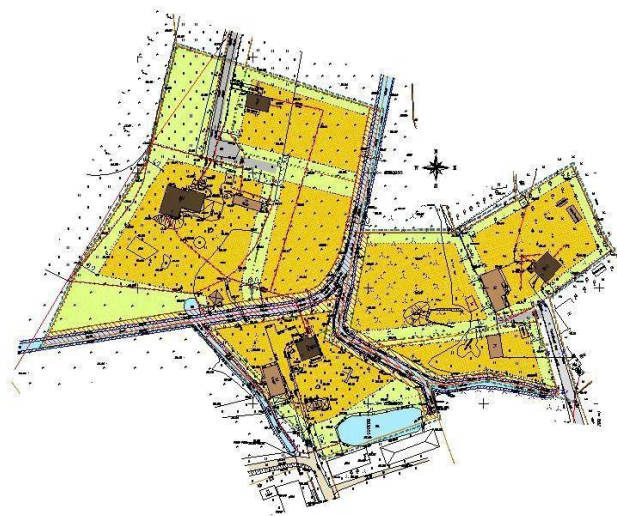


# VASKJALA KÜLA KÖSTRIMÄE TEE 1, TOOMINGA TEE 2 JA 4 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla



TELLIJAD : Kristjan Poltimäe  
Martin Kaasik

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)  
MTR reg. Nr. EEP000601  
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144  
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

ARHITEKT: Kristiina Kokk  
kristiina@opt.ee

ARHITEKT-TEHNIK: Liisi Soomann  
liisi@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Lauri Liiva  
lauri@opt.ee  
gsm 50 222 39

TALLINN 2010

## KÖITE SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Sõnumid august 2009
2. Harju Ekspress 7.august 2009 nr 31 (858)
3. Rae Vallavalitsuse korraldus 14.07.2009 nr 780 DP algatamiseks
4. Rae Vallavalitsuse lähteteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
5. Lisa 1 - Situatsiooniskeem lähteteseisukohtade juurde
6. Lisa 2 - Lähiala skeem lähteteseisukohtade juurde
7. Detailplaneeringu finantseerimise õiguse üleandmise leping 13.07.2009

## II SELETUSKIRI

|      |                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------|----|
| 1    | SISSEJUHATUS .....                                     | 4  |
| 2    | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....              | 4  |
| 3    | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID .....     | 4  |
| 4    | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD..... | 4  |
| 5    | VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....              | 4  |
| 6    | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....             | 5  |
| 7    | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....                    | 5  |
| 7.1  | ÜLDANDMED .....                                        | 5  |
| 7.2  | MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....                      | 5  |
| 7.3  | KÜLGNEVAD KINNISTUD.....                               | 5  |
| 7.4  | HOONED JA RAJATISED .....                              | 6  |
| 7.5  | TEHNOVARUSTUS.....                                     | 8  |
| 7.6  | HALJASTUS.....                                         | 8  |
| 7.7  | RELJEEF.....                                           | 8  |
| 7.8  | LIIKLUSKORRALDUS .....                                 | 9  |
| 7.9  | KEHTIVAD KITSENDUSED.....                              | 9  |
| 7.10 | PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS .....       | 9  |
| 8    | PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....                         | 10 |
| 8.1  | PLANEERINGULAHENDUS.....                               | 10 |
| 8.2  | HOONESTUSTINGIMUSED .....                              | 10 |
| 8.3  | ARHITEKTUURINÕUDED .....                               | 12 |
| 9    | TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....                   | 12 |
| 10   | HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE .....            | 13 |
| 11   | JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE .....                  | 13 |
| 12   | MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....                 | 14 |
| 13   | MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....                    | 14 |
| 14   | VERTIKAALPLANEERIMINE .....                            | 15 |
| 15   | TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....                            | 15 |
| 15.1 | VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....                    | 15 |
| 15.2 | ELEKTRIVARUSTUS.....                                   | 16 |
| 15.3 | SIDEVARUSTUS.....                                      | 16 |
| 15.4 | SOOJAVARUSTUS .....                                    | 17 |
| 16   | PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....                | 17 |

### III LISAD

Katastriplaanid  
Omandidokumendid

### IV TEHNILISED TINGIMUSED

1. AS Elveso, nr. VK-TT 015, väljastatud 25.08.2009
2. OÜ Jaotusvõrgu Tallinna-Harju regioon, nr. 167669, väljastatud 15.09.2009
3. Elion Ettevõtted AS, nr. 13107370, väljastatud 16.09.2009

### V JOONISED

|         |                              |         |
|---------|------------------------------|---------|
| AS-01   | Situatsiooniskeem            | M 1:~   |
| AS-02   | Üldplaneeringute väljavõtted | M 1:~   |
| AS-03   | Kontaktvõõndi analüüs        | M 1:~   |
| AS-04   | Tugiplaan                    | M 1:500 |
| AS-05   | Põhijoonis                   | M 1:500 |
| AS-06   | Tehnovõrkude koondplaan      | M 1:500 |
| AS-07-1 | Tee lõige I-I                | M 1:100 |
| AS-07-2 | Tee lõige II-II              | M 1:100 |
| AS-08   | Illustreeriv põhijoonis      | M 1:750 |

### VI KOOSKÕLASTUSED

Vaata kooskõlastuste koondtabel

## II SELETUSKIRI

### 1 SISSEJUHATUS

Käesoleva planeeringu on tellinud Martin Kaasik ja Kristjan Poltimäe. Detailplaneeringu lahenduses jagatakse Kõstrimäe tee 1 ning Toominga 4 kinnistud väiksemateks elamumaa kruntideks ning täpsustatakse Toominga 2 kinnistu piire. Moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigused ja hoonestustingimused kahekorruseliste üksikelanute ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

#### TELLIJATE KONTAKTANDMED:

|                   |   |                                                                                               |
|-------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Martin Kaasik     | - | Kõstrimäe tee 1, Vaskjala küla, Rae vald<br>Tel: +372 56 44 949<br>Direktor@laagna.tln.edu.ee |
| Kristjan Poltimäe | - | Toominga 4, Vaskjala küla, Rae vald<br>Tel: +372 56 698 081<br>Kristjan.poltimaee@rkas.ee     |

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1993)
- Rae valla menetletav üldplaneering
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Vaskjala, Karla ja Aaviku külaosade üldplaneering (menetlemisel)
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020
- Rae valla ehitusmäärus
- Katastriüksuse plaan
- Pärna 4a kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2005)
- Ujula tee 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2009)
- Ujula tee 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2009)
- Karba kinnistu maatüki I detailplaneering (kehtestatud 2004)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

### 3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Rae Vallavalitsuse poolt 14.07.2009 korraldusega nr 780 väljastatud lähteseisukohad
- Tehnilised tingimused:
  - AS Elveso nr. VK-TT 015, väljastatud 25.08.2009
  - OÜ Jaotusvõrgu Tallinna-Harju regioon, nr. 167669, väljastatud 15.09.2009
  - Elion Ettevõtte AS, nr. 13107370, väljastatud 16.09.2009

### 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud REIB OÜ (Registr.nr. EG 10434933-0001, Litsents nr. 251 MA) poolt märtsis 2009.a. Töö nr. TT-2519 2009. Töö nimetus Vaskjala, Toominga 2 ja 4 topo-geodeetilised uurimistööd. Töö on väljastatud 10. märts 2009.a.
- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Hectare OÜ (Litsents nr. 554 MA, EEG000027) poolt mais 2009.a. Töö nr. 09\_116 2009. Töö nimetus Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla, Kõstrimäe tee 1 65301:003:1780. Töö on väljastatud 26. mai 2009.a.

### 5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala määratud elamumaaks. Menetletava Rae valla üldplaneeringu kohaselt ja ka Jüri aleviku üldplaneeringu kohaselt ei ole sihtotstarvete osas muudatusi ette nähtud ning ka seal on planeeritav ala määratud elamumaaks. Seega käesolev detailplaneering on kooskõlas kõigi kolme üldplaneeringuga ning üldplaneeringu muudatusi ette ei ole nähtud.

Üldplaneeringu väljavõtteid on graafilisel kujul lisatud detailplaneeringu kaustale. Joonis nr AS-02

## 6 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistud väiksemateks elamumaa sihtotstarbelisteks kruntideks, määrata uued ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

## 7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 7.1 ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Vaskjala külas riigimaanteere T-11303 Jüri-Aruküla ja T-11113 Assaku-Jüri ning Pirita-Ülemiste kanali vahelisel alal. Planeeritavad kinnistud piirnevad olemasolevate väikeelamute kruntidega. Juurdepääsudeks kruntidele kasutatakse Jüri-Aruküla maanteelt keeravaid olemasolevaid Kõstrimäe teed, Toominga ja Kase tänavat. Planeeringuala moodustatakse Kõstrimäe tee 1, Toominga 2 ja Toominga 4 kinnistutest. Planeeringualasse kaasatakse ka lähiala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 21,6 ha.

Planeeritava ala eelisteks on hea asukoht. Planeeringuala asub Rae valla keskusest, Jüri alevikust 2,6 km kaugusel. Seetõttu on läheduses olemas kõik vajalikud ühiskondlikud ja sotsiaalsed objektid. Planeeritav ala paikneb juba väljakujunenud üksikelamute piirkonnas. Detailplaneeringu asukoht on graafiliselt kujutatud situatsiooniskeemil joonis nr AS-01.

### 7.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

| Aadress         | Pindala m <sup>2</sup> | Kin. nr           | Katastritunnus | Sihtotstarve | Omanik                    |
|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------------------|
| Kõstrimäe tee 1 | 14 925                 | 1874602/<br>18746 | 65301:003:1780 | Elamumaa     | Martin Kaasik             |
| Toominga 2      | 1548                   | 3695402/<br>36954 | 65301:003:2712 | Elamumaa     | Aili Aidma<br>Talvi Meier |
| Toominga 4      | 5106                   | 11826002          | 65301:003:0206 | Elamumaa     | Aare Poltimäe             |

### 7.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

| Aadress         | Pindala m <sup>2</sup> | Katastritunnus | Sihtotstarve |
|-----------------|------------------------|----------------|--------------|
| Kõstrimäe tee 2 | 4 305 m <sup>2</sup>   | 65301:003:1791 | Elamumaa     |
| Kõstrimäe tee 2 | 2 850 m <sup>2</sup>   | 65301:003:1792 | Elamumaa     |
| Pärna 9         | 2 904 m <sup>2</sup>   | 65301:003:0612 | Elamumaa     |
| Pärna tee 5     | 3 403 m <sup>2</sup>   | 65301:003:0743 | Elamumaa     |
| Pärna 3         | 1 520 m <sup>2</sup>   | 65301:003:0001 | Elamumaa     |

|            |                              |                |          |
|------------|------------------------------|----------------|----------|
| Toominga 2 | 1 658 m <sup>2</sup>         | 65301:003:2711 | Elamumaa |
| Kase tn 6  | 2 585 m <sup>2</sup>         | 65301:003:1550 | Elamumaa |
| Toominga 5 | Piiriettepanek AT 0905280025 |                |          |

#### 7.4 HOONED JA RAJATISED

Ehitisregistri andmetel on Köstrimäe tee 1 kinnistul olemasolev kahekorruseline elamu ehitusaluse pinnaga 182 m<sup>2</sup> (registri kood 116039713). Lisaks sellele paiknevad kinnistul üks kahekorruseline üksikelamu ehitusaluse pinnaga 75 m<sup>2</sup>, ühekorruseline elamu ehitusaluse pinnaga 61,6 m<sup>2</sup>, kolm kuuri ehitusaluse pinnaga 14 kuni 88 m<sup>2</sup> ning varjualune ehitusaluse pinnaga 23 m<sup>2</sup>.



*Fotod 1,2 – Olemasolev üksikelamu (ehitisregistrikood 116039713) Köstrimäe tee 1 kinnistu põhjapoolsel alal*



*Fotod 3,4 – Kahekorruseline üksikelamu ja ühekorruseline abihoone Köstrimäe tee 1 kinnistu lõunapoolsel alal*



*Fotod 5,6 – Ühekorruseline elamu Kõstrimäe tee 1 kinnistu põhjapoolsel alal ning varjualune kinnistu keskosas*



*Foto 7 – Abihoone Kõstrimäe tee 1 kinnistu põhjapoolsel alal*

Ehitisregistri andmetel on Toominga 2 kinnistul olemasolev kahekorruseline abihoone ehitusaluse pinnaga 44,2 m<sup>2</sup> (registri kood 120261763)

Ehitisregistri andmetel on Toominga 4 kinnistul olemasolevad kahekorruseline elamu (ehitusaasta 1981) ehitusaluse pinnaga 96 m<sup>2</sup> (registri kood 116018008), ühekorruseline majandushoone (ehitusaasta 1990) ehitusaluse pinnaga 125 m<sup>2</sup> (registri kood 116018009) ning kasvuhoone ehituslause pinnaga 20 m<sup>2</sup> (registri kood 220412603). Lisaks hoonetele paiknevad kinnistul puurkaev (registri kood 220412603) ning väravad ja piirded (registri kood 220412604).



*Fotod 8,9 – Olemasolev üksikelamu (ehitisregistrikood 116018008) ja majandushoone (ehitisregistrikood 116018009) Toominga 4 kinnistul*

Kinnistute vahelistel piiridel paiknevad olemasolevad kuivenduskraavid ning Köstrimäe tee 1 kinnistul on 2 tiiki. Kinnistud on osaliselt piiratud puitlipp-, vörk- või kiviaiaga.



*Foto 10 – olemasolev kuivenduskraav koos puitsillaga Köstrimäe tee 1 kinnistul*

## 7.5 TEHNOVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritava ala läheduses on olemas side ja elektrivarustus. Olemasolevate hoonete veevarustus on lahendatud kinnistutel olemasolevate puurkaevude baasil. Reoveed juhitakse olemasolevatesse kogumismahutitesse. Kinnistute vahelistel piiridel paiknevad olemasolevad kuivenduskraavid.

## 7.6 HALJASTUS

Planeeritava ala keskosas, Köstrimäe tee 1 ning Toominga 2 ja 4 kinnistute piiril on suurem kõrghaljastusega kaetud ala, mis Köstrimäe tee 1 kinnistul on korrastatud, Toominga 2 ja 4 kinnistutel kohati võsastunud.

## 7.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on planeeringuala keskele, Köstrimäe tee 1 ning Toominga 2 ja 4 kinnistute piirile jääva kuivenduskraavi suunas langev. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 37.42 ja 42.94 meetri vahele.

## 7.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud olemasolevatelt Kase, Toominga ning Köstrimäe teelt, mis on avaliku kasutusega. Kase ja Köstrimäe tee on killustikkattega, Toominga tee on asfaltkattega.



*Foto 11 – Vaade Pärna teelt Köstrimäe tee ristile ja olemasolevale hoonele Köstrimäe tee 1 kinnistul*

## 7.9 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala piirangud:

- Keskpinge (20kV) õhuliini kaitsevöönd, 10m õhuliinist mõlemale poole.
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd, 2 m õhuliinist mõlemale poole.
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast välja poole

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu

Olemasolev olukord on graafiliselt kujutatud detailplaneeringu Tugiplaani joonisel nr AS-04.

## 7.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maaüksus jääb riigimaantee Jüri-Aruküla ja Assaku-Jüri ning Pirita-Ülemiste kanali vahelisele alale. Juurdepääs planeeritavale alale on hea nii autoga liiklejale kui ka jalakäijale. Autodega juurdepääs planeeritavale alale on tagatud lõunapoolsest küljest Kase ja Toominga teelt ning põhja poolsest küljelt Köstrimäe teelt. Juurdepääsuks kasutatavad teed on olemasolevad avaliku kasutusega tänavad. Lähimad bussipeatused asuvad Jüri-Aruküla riigimaantee ääres.

Kinnistu asub Tallinnast ~13km kaugusel Vaskjala külas. Lähimad ühiskondlikud asutused asuvad Jüri keskuses, ~3km kaugusel – gümnaasium koos staadioniga, lasteaed, tervisekeskus, kauplus, raamatukogu.

Planeeritava ala lähiümbrusesse jäävad järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

- Pärna 4a kinnistu detailplaneering
- Ujula tee 1 kinnistu detailplaneering
- Ujula tee 2 kinnistu detailplaneeringud
- Karba kinnistu maatüki I detailplaneering,
- Aruküla tee 59a tootmispargi detailplaneering
- Suur-Tõnise, Kurve pereelamute I detailplaneering.

Algatatud detailplaneeringuid planeeritava ala kontaktvööndis ei paikne, kuid kontaktvööndisse jääb Kaevuveski kinnistu, millele on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus.

Kehtestatud planeeringutega on ette nähtud endise maatulundusmaa jagamine väiksemateks kinnistuteks ning uute kinnistute sihtotstarbe muutmine elamumaaks.

Planeeritavast alast põhja, ida ja lõuna suunda jäävad elamumaad, mis oma tingimustelt sarnanevad planeeritaval paiknevatele kinnistutele. Üksikelumumaade kruntide suurused on 1500m<sup>2</sup> kuni 6100m<sup>2</sup>. Lääne suunas jäävad sihtotstarbeta maad ja maatulundusmaad, millel kasvab mets.

Lähiümbrusesse jäävate üksikelumumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised ühepereelamud. Katusetüübina on levinud kaldkatuse kasutamine viil ja kelpkatuste näol. Välisviimistluses on levinud puitlaudise kasutamine. Kinnistute piirdena on enamasti kasutatud metallpostidel võrkpiiret.

Kontaktvööndi analüüs on graafilisel kujul lisatud detailplaneeringu kausta, joonis nr AS-03.

## **8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **8.1 PLANEERINGULAHENDUS**

Planeeringulahenduse eesmärk on kujundada looduslähedane, ilus ja turvaline elurajoon.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kase, Köstrimäe ja Toominga teelt. Säilivad olemasolevad juurdepääsud, mida laiendatakse vastavalt moodustatavate kruntide vajadustest.

Planeeringuga jagatakse olemasolev Köstrimäe tee 1 kinnistu neljaks elamumaa krundiks ja Toominga 4 kinnistu kaheks elamumaa krundiks. Toominga 2 kinnistu põhjapoolses osas muudetakse kinnistu piire, et tagada juurdepääs ühele moodustatavatest kruntidest. Moodustatavate elamumaa kruntide suuruste planeerimisel on arvestatud Rae valla poolt väljastatud lähtetingimustega.

Maakasutuse sihtotstarvet planeeritaval alal ei muudeta. Moodustatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks jääb elamumaa.

Moodustatavatele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus 2-korruselise üksikelumute ja 1-korruseliste abihoonete ehitamiseks. Moodustatavatele kruntidele on lubatud rajada koos olemasolevate hoonetega kokku kuni 3 hoonet, millest üks on eluhoone ja kuni kaks on abihooned.

Planeeringulahendus on kujutatud detailplaneeringu põhijoonisel AS- 05

### **8.2 HOONESTUSTINGIMUSED**

Käesoleva planeeringu lahendusega on määratud moodustatavate kruntide sihtotstarbeks elamumaa. Tulenevalt kruntide suurusest on lubatud maksimaalne ehitusalune pind 300-350m<sup>2</sup>. Hoonestusala määramisel on arvestatud väljakujunenud keskkonnaga, olemasolevate hoonetega, päästeameti nõuetega, kraavikaitsevööndiga ja elektriliinide kaitsevöönditega.

Krunt positsioon 1:

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 300 m<sup>2</sup> (s.h. abihoone 40 m<sup>2</sup>)

Hoonete arv krundil – 1 põhihoone+2 abihoonet

Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 2 korrust, teine korrus täismahus katusealune, abihoonel 1

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast – 9m, abihoonel 5m

Hoone sihtotstarve 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelumumaa – EE)

Parkimiskohtade arv – 2 kohta

Krunt positsioon 2:

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 350 m<sup>2</sup> (s.h. abihoone 40 m<sup>2</sup>)  
Hoonete arv krundil – 1 põhihoone+2 abihoonet  
Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2 korrust, teine korrus täismahus  
katusealune, abihoonel 1  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast – 9m, abihoonel 5m  
Hoone sihtotstarve 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)  
Parkimiskohtade arv – 2 kohta

Krunt positsioon 3:

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 300 m<sup>2</sup> (s.h. abihoone 40 m<sup>2</sup>)  
Hoonete arv krundil – 1 põhihoone+2 abihoonet  
Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2 korrust, teine korrus täismahus  
katusealune, abihoonel 1  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast – 9m, abihoonel 5m  
Hoone sihtotstarve 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)  
Parkimiskohtade arv – 2 kohta

Krunt positsioon 4:

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 300 m<sup>2</sup> (s.h. abihoone 40 m<sup>2</sup>)  
Hoonete arv krundil – 1 põhihoone+2 abihoonet  
Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2 korrust, teine korrus täismahus  
katusealune, abihoonel 1  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast – 9m, abihoonel 5m  
Hoone sihtotstarve 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)  
Parkimiskohtade arv – 2 kohta

Krunt positsioon 5:

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 350 m<sup>2</sup> (s.h. abihoone 40 m<sup>2</sup>)  
Hoonete arv krundil – 1 põhihoone+2 abihoonet  
Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2 korrust, teine korrus täismahus  
katusealune,abihoonel 1  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast – 9m, abihoonel 5m  
Hoone sihtotstarve 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)  
Parkimiskohtade arv – 2 kohta

Krunt positsioon 6:

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 350 m<sup>2</sup> (s.h. abihoone 40 m<sup>2</sup>)  
Hoonete arv krundil – 1 põhihoone+2 abihoonet  
Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2 korrust, teine korrus täismahus  
katusealune, abihoonel 1  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast – 9m, abihoonel 5m  
Hoone sihtotstarve 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)  
Parkimiskohtade arv – 2 kohta

Krunt positsioon 7:

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 300 m<sup>2</sup> (s.h. abihoone 40 m<sup>2</sup>)  
Hoonete arv krundil – 1 põhihoone+2 abihoonet  
Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2 korrust, teine korrus täismahus  
katusealune, abihoonel 1  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast – 9m, abihoonel 5m  
Hoone sihtotstarve 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)  
Parkimiskohtade arv – 2 kohta

Krunt positsioon 8:

Krunti ei hoonestata

Krundi sihtotstarve 100% transpordimaa (dp liikide järgi tee, tänav, parkla - L)

Krunt antakse peale detailplaneeringu kehtestamist ja katastrisse kandmist valla omandisse.

### 8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Igale moodustatavale elamumaa krundile võib ehitada ühe põhihoone ja kuni kaks abihoonet.
- Hoone ei tohi oma mahult tunduda oluliselt suurem võrreldes piirkonnas välja- töötatud hoone tüübist.
- Hoonete minimaalne lubatud vahekaugus on 8 m, elamute minimaalne lubatud vahekaugus on 18 m.
- Elamu lubatud suurim katuseharjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, korruste arv 1.
- Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus risti või paralleelne ülejäänud hoonestuse paiknemisega.
- Katusekaldeks 30-45°, seejuures teine korrus katusealuse korrusena.
- Väiksemad katuse osad ja abihoone katus võivad olla madalama kaldega, 10-35°
- Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui ka toonidelt. Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslähedased. Mitte kasutada erksaid värve. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall või tumepruun)
- Hoonete välimus, peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud.
- Välisviimistluses kasutada looduslikku kivi, tellist, laudist, vineeri ja krohvipinda.
- Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale ning ümarpalki.
- Abihoone ja kinnistu piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Tänavapoolsele piirile metallpostidel puitlattidest piire, kruntide vahelisel piiril metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Piire rajada vastavalt detailplaneeringule mitte lähemale kui kraavi servituudi vajadusega ala piirile. Kinnistu omanikul on kohustus kraavi hooldusala puhta ja ligipääsetavana hoida.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

## 9 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud olemasolevatelt avaliku kasutusega Kase, Köstrimäe ja Toominga teelt. Moodustatavate kruntide juurdepääsud on lahendatud väljakujunenud juurdepääsuteede baasil. Kruntide pos. 1,2 ja 3 juurdepääs tagatakse Köstrimäe teelt, kruntide pos. 4, 5 ja 7 juurdepääs tagatakse Toominga teelt ning krundi pos. 6 juurdepääs tagatakse Kase teelt

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse rajatavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

| Pos.nr | Ehitise otstarve | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|--------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1      | Elamu            | 2                               | 2                               |
| 2      | Elamu            | 2                               | 2                               |
| 3      | Elamu            | 2                               | 2                               |
| 4      | Elamu            | 2                               | 2                               |
| 5      | Elamu            | 2                               | 2                               |
| 6      | Elamu            | 2                               | 2                               |
| 7      | Elamu            | 2                               | 2                               |

Planeeritud maa-alal kokku: 14 14

Seega on normatiivne parkimine täidetud.

## 10 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Planeeritava ala keskosas on arvukalt olemasolevat kõrghaljastust.

Käesoleva planeeringu lahendusega jääb osa kõrghaljastusega kaetud alast planeeritud ehitusalale. Planeeritavate hoonete asukoha valikul arvestada maksimaalselt kõrghaljastuse säilitamise võimalustega. Vajadusel tuleb eelnevalt tellida puudele haljastuslik hinnang.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele. Puude kasvualale on keelatud rajada maaküttetorustikku.

Planeeritaval alal kasvab arvukalt erinevat liiki kõrghaljastust, mistõttu täiendava kõrghaljastuse istutamist detailplaneeringu lahenduses ette ei nähta. Vajadusel lahendatakse uue haljastuse asukoht ehitusprojekti staadiumis.

Kõstrimäe tee 1 kinnistul olemasolevad tiigid ning kinnistute piiridele jäävad kuivenduskraavid tuleb säilitada.

## 11 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Nii prügikonteinerid kui komposter peab asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

## 12 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
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

## 13 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.12 2007 määrus nr. 70 § 8
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020le vastavalt on projekteeritud tuletõrjeveevõtukohatadena planeeritava ala lähedusse Kase ja Pärna äärde tuletõrjehüdrandid. (AS Merko Ehitus poolt koostatud Rae valla Pirita jõe RKA veemajanduskava, Vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimis- ja ehitustööde hange nr. 2 lahendus, töö nr. 559). Käsitletava piirkonna tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni trassid ehitatakse välja eelduste kohaselt 2011. aastal. Planeeritava ala kaugus Kase tänavat mööda mõõdetuna on ~120m ning mööda Pärna põiktänavat mõõdetuna ~175m. Täiendavalt nähakse planeeringuga ette hüdrandi rajamine Toominga tee ja Pärna põik tee ristumisele ning Köstrimäe tee ja Pärna tänava ristumisele. Hüdrantide maksimaalne kaugus mööda teed mõõdetuna võib olla kuni 200m. Tuletõrje veevõtukohad peavad vastama EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetele.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoonete ehitusprojektidega. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks hoonetevaheliseks kauguseks 8m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Elamute minimaalne lubatud vahekaugus on 18 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## 14 VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37,42 kuni 42,94 m vahele.

Liigne sadevesi juhitakse hooneprojekti vertikaalplaneerimise ja drenaaži abil kruntide piiridel olemasolevatesse kuivenduskraavidesse või immutatakse murupinnasesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

## 15 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus on graafiliselt kujutatud detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani AS-06

### 15.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts Elveso poolt 25.08.2009 väljastatud tehnilistele tingimused nr. VK-TT 015, Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (OÜ Projektkeskus, töö nr. 480) ning AS Merko Ehitus poolt koostatud Rae valla Pirta jõe RKA veemajanduskava, Vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimis- ja ehitustööde hange nr. 2 lahendus (töö nr. 559).

AS Elveso on nõus lubama Köstrimäe tee 1, Toominga tee 2 ja Toominga tee 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu alale vett koguses 2,4 m<sup>3</sup>/d (72,0m<sup>3</sup>/kuus) peale piirkonna Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 järgse ühisveevärgi väljaarendamist. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgarmatuur (kummkilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5bar.

AS Elveso on nõus vastu võtma Köstrimäe tee 1, Toominga tee 2 ja Toominga tee 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu alalt reovett koguses 2,4 m<sup>3</sup>/d (72,0m<sup>3</sup>/kuus) peale piirkonna Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 üldjuhul teemaa-alale. Nii on tagatud trasside ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnovõrkude koondplaani joonisel (joonis nr AS-06).

Köstrimäe tee 1 ning Toominga tee 4 kinnistutel olemasolevatel hoonetel on olemas lokaalne vee- ja kanalisatsioonivarustus puurkaevude ja reovee kogumismahutite näol. Toominga tee 2 kinnistul vee- ja kanalisatsioonivarustus puudub. Kuni piirkonda projekteeritud tsentraalsete trasside väljaehitamiseni varustatakse olemasolevaid hooned edasi lokaalsete lahendustega. Tsentraalsed trassid peaksid valmima eelduste kohaselt aastaks 2011. Peale ühisveevärgi torustike väljaehitamist on kohustus liituda ühisveevärgiga ning likvideerida olemasolevad puurkaevud ja reovee kogumismahutid vastavalt kõikidele Keskkonnaameti nõuetele. Moodustatavatel uutel elamumaa kruntidele ajutise lahendusena puurkaevu ja reovee kogumismahuti rajamist ei ole lubatud.

Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020le vastavalt on projekteeritud tuletõrjeveevõtukohatadena planeeritava ala lähedusse Kase ja Pärna äärde tuletõrjehüdrandid. Planeeritava ala kaugus Kase tänavat möödetuna on ~120m ning mööda Pärna põiktänavat möödetuna ~175m. Täiendavalt nähakse planeeringuga ette hüdrandi rajamine Toominga tee ja Pärna põik tee ristumisele ning Kõstrimäe tee ja Pärna tänava ristumisele.

Kruntide liigne sade- ja pinnasevesi juhitakse olemasolevatesse kuivenduskraavidesse või tiikidesse.

Planeeritavad vee-, kanalisatsiooni- ja sadekanalisatsioonitrassid ning nendel paiknevad liitumispunktid rajatakse tänava maa-alale. Sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

## 15.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne elektrivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna poolt 15.09.2009 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 167669.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 7x(3x25A). Planeeritava ala elektriline aadress: Jüri toitealajaam, Vaskjala toitefiider, Sanglepa/Milgi jaotusalajaam, jaotusfiidrid F-2/F-1, F-3.

Kõstrimäe tee 1 kinnistul loodavate kruntide 1a (Pos.2), 1b (Pos.1) ja 1c (Pos.3) eramute elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Sanglepa“ alajaama 0,4kV õhuliini fiidri F-2 mastilt nr.1. Õhuliini mastilt tuuakse kaabelliin piki teed moodustatava Kõstrimäe tee 1c krundini. Kõstrimäe tee 1c kinnistu sissesõidu juurde, krundi piiri äärde nähakse ette liitumiskilbi rajamine. Kõstrimäe tee 1a ja 1b krundi elektriga varustamiseks säilitatakse olemasolev liitumispunkt õhuliini mastil nr.1. Kase tn 8 (Pos.6) kinnistul on elektrivarustus koos liitumispunktiga krundi piirile varem välja ehitatud.

Toominga tee 2 ja 4 kinnistutest eraldatavate kruntide 2a (Pos.7) ja 4a (Pos.4) eramute elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Milgi“ alajaama 0,4kV õhuliini fiidri F-1 mastilt Toominga tee 2 kinnistu piiril. Õhuliini mastilt on toodud kaabelliin piki teed kruntideni. Kruntidele piirile nähakse ette jaotus- ja liitumiskilbi rajamine.

Toominga tee 4 kinnistule on elektrivarustus liitumispunktiga õhuliini lõpumastile nr.7 varem väljaehitatud.

Planeeritavad elektrikaablid ja jaotuskilbid on rajatakse tänava maa-alale. Sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

## 15.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtted aktsiaseltsi poolt 16.09.2009 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 13107370.

Kõstrimäe tee 1a (Pos.2) krundil asuvasse elamusse on sidevarustus toodud Kõstrimäe 1b (Pos.1) juures asuvast kaablijaotuskapist, mis on ühendatud Kõstrimäe tee 2 krundi piiri ääres asuva kaablijaotuskapiga JRI 143 maandatud kaabli VMOHBU 3x2x0,5 abil. Toominga tee 4 (Pos. 5) krundil asuvasse elamusse on sidevarustus toodud Toominga tee 5 juures asuvast kaablijaotuskapist JRI 162 maandatud kaabliga VMOHBU 3x2x0,5.

Kõstrimäe tee 1a (Pos.2) ning 1c (Pos.3) kruntide varustamiseks on ette nähtud olemasoleva kaablijaotuskapist JRI 143 lähtuva maakaabli säilitamine. Krundi positsioon 3 sissesõidu juurde, krundi piiri äärde on ette nähtud uue kaablijaotuskapi paigaldamine moodustatava krundi pos.3 tarbeks. Samast kaablijaotuskapist edasi on ette nähtud kaabli viimine üle moodustatava krundi pos. 3 ala Kase tn 8 (pos.6) krundi piirini, kuhu paigaldatakse uus kaablijaotuskapp moodustatava krundi sidevarustuse tagamiseks.

Toominga 2a (pos.7) ja 4a (pos.4) kruntide varustamiseks on ette nähtud kaablijaotuskapist JRI 162 lähtuval maakaablile uue kaablijaotuskapi paigaldamine. Jaotuskapp paigaldatakse Toominga tee äärde Toominga 4a (pos.4) krundi sissesõidu lähedusse. Kilbist antakse maakaabelühendus olemasolevale elamule Toominga 4 kinnistul (Pos.5) ning planeeritavatele elamutele Toominga 4a ja Toomina 2a kruntidel.

Planeeritavad sidekaablid ja kaablijaotuskapid rajatakse tänava maa-alale. Sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs. Kase tn 8 (pos.6) krundi sidevarustuse tagamiseks paigaldatakse jaotuskapp krundi piiri äärde. Jaotuskapile tagatakse ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs servituudi seadmisega.

#### 15.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate olemasolevate pereelamute küte on lahendatud elektrikütte ja tahkekütte baasil.

Planeeritavate üksikelamute soojavarustus on ette nähtud elektrikütte ja/või puidu baasil põhinev küte. Detailplaneering soovib elektrikütte vahetada säästlikuma soojuspumba vastu, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga. Juhul, kui avaneb mõni alternatiivne kütte võimalus, siis kooskõlastatult tehnotrasside valdajatega on võimalik seda kasutada.

#### 16 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

|                                 |                       |       |
|---------------------------------|-----------------------|-------|
| Planeeringuala suurus           | 21,6 ha               |       |
| Kruntide arv planeeritaval alal | 8                     |       |
| Elamumaa                        | 7                     |       |
| Transpordimaa                   | 1                     |       |
| Maabilanss                      |                       |       |
| Elamumaa                        | 21 074 m <sup>2</sup> | 97,7% |
| Transpordimaa                   | 505 m <sup>2</sup>    | 2,3%  |

Koostas:

Liisi Soomann

Arhitekt-tehnik

Optimal Projekt OÜ

Kontrollis:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ

Lauri Liiva

Projektijuht

Optimal Projekt OÜ

Viimati muudetud: 29.september 2010.a.

## JOONISTE NIMEKIRI

|         |                              |         |
|---------|------------------------------|---------|
| AS-01   | Situatsiooniskeem            | M 1:~   |
| AS-02   | Üldplaneeringute väljavõtted | M 1:~   |
| AS-03   | Kontaktvööndi analüüs        | M 1:~   |
| AS-04   | Tugiplaan                    | M 1:500 |
| AS-05   | Põhijoonis                   | M 1:500 |
| AS-06   | Tehnovõrkude koondplaan      | M 1:500 |
| AS-07-1 | Tee lõige I-I                | M 1:100 |
| AS-07-2 | Tee lõige II-II              | M 1:100 |
| AS-08   | Illustreeriv põhijoonis      | M 1:750 |