

Harjumaa Rae vald Pajupea küla  
Viirakse tee 2 kinnistu ja lähiala  
**DETAILPLANEERING**

Tellijä: Rae Vallavalitsus  
Huvitatud isik: Vjatšeslav Jakovlev

Koostaja: GeoBaltica OÜ  
[geobaltica@geobaltica.ee](mailto:geobaltica@geobaltica.ee)  
Tel: (+372) 5552 3686

**Tartu 2018**

---

GeoBaltica OÜ  
Reg. kood 11347994  
A. Starkopfi tn 50  
Tartu 51011

Postiaadress:  
Sõpruse pst 2  
Tartu linn, 50050

Tel: 5552 3686, 5517 551  
E-post: [geobaltica@geobaltica.ee](mailto:geobaltica@geobaltica.ee)  
[www.geobaltica.ee](http://www.geobaltica.ee)

## SISUKORD

|                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. ÜLDOSA.....                                                                                           | 3   |
| 1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid.....                                         | 3   |
| 1.2. Olemasolevad alusplaanid.....                                                                       | 3   |
| 1.3. Vastavus üldplaneeringule.....                                                                      | 3   |
| 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....                                                             | 4   |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....                                                                     | 5   |
| 3.1. Asukoht.....                                                                                        | 5   |
| 3.2. Planeeringuala hoonestus.....                                                                       | 5   |
| 3.3. Planeeringualaga külgnevad maaüksused.....                                                          | 5   |
| 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....                                                              | 5   |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus.....                                                                       | 5   |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....                                                               | 5   |
| 3.7. Kehtivad piirangud.....                                                                             | 6   |
| 4. PLANEERINGULAHENDUS.....                                                                              | 6   |
| 4.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus .....                                               | 6   |
| 4.2. Kruntide ehitusõigused.....                                                                         | 6   |
| 4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....                                  | 7   |
| 4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded.....                                                                    | 7   |
| 4.5. Piirded.....                                                                                        | 7   |
| 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....                                               | 7   |
| 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....                                                              | 8   |
| 4.8. Vertikaalplaneerimine.....                                                                          | 9   |
| 4.9. Tuleohutusnõuded.....                                                                               | 9   |
| 4.10. Tehnovõrkude lahendus.....                                                                         | 9   |
| 4.10.1. Veevarustus.....                                                                                 | 9   |
| 4.10.2. Reoveeanalüüs.....                                                                               | 9   |
| 4.10.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....                                                          | 9   |
| 4.10.4. Elektrivarustus.....                                                                             | 10  |
| 4.10.5. Tänavavalgustus.....                                                                             | 10  |
| 4.10.6. Soojavarustus.....                                                                               | 10  |
| 4.10.7. Sidevarustus.....                                                                                | 10  |
| 4.10.8. Tuletõrjevõrkude lahendus.....                                                                   | 11  |
| 4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....                                     | 11  |
| 4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus..... | 12  |
| 4.13. Servituutide vajaduse määramine.....                                                               | 13  |
| 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                            | 13  |
| 4.15. Planeeringu rakendamise võimalused.....                                                            | 13  |
| 5. KOOSKÕLASTUSED.....                                                                                   | 14  |
| 6. JOONISED.....                                                                                         | 26  |
| 6.1. Situatsiooniskeem M 1:15000.....                                                                    | 27  |
| 6.2. Kontaktvööndi analüüs M 1: 5000.....                                                                | 28  |
| 6.3. Olemasolev olukord M 1:500.....                                                                     | 29  |
| 6.4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500.....                                                         | 30  |
| 6.5. Planeeringulahendust illustreeriv joonis .....                                                      | 31  |
| 7. MENETLUSDOKUMENDID.....                                                                               | 32  |
| 8. LISAD.....                                                                                            | 103 |

# 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Pajupea külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntida olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja kolm elamumaa krunti ning ülejäänud osas säilitada maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringuga seatakse kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeritava ala ulatus on ca 2 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala on tähistatud sinise ovaaliga.

Aluskaart: Maa-ameti geoportaal

## 1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

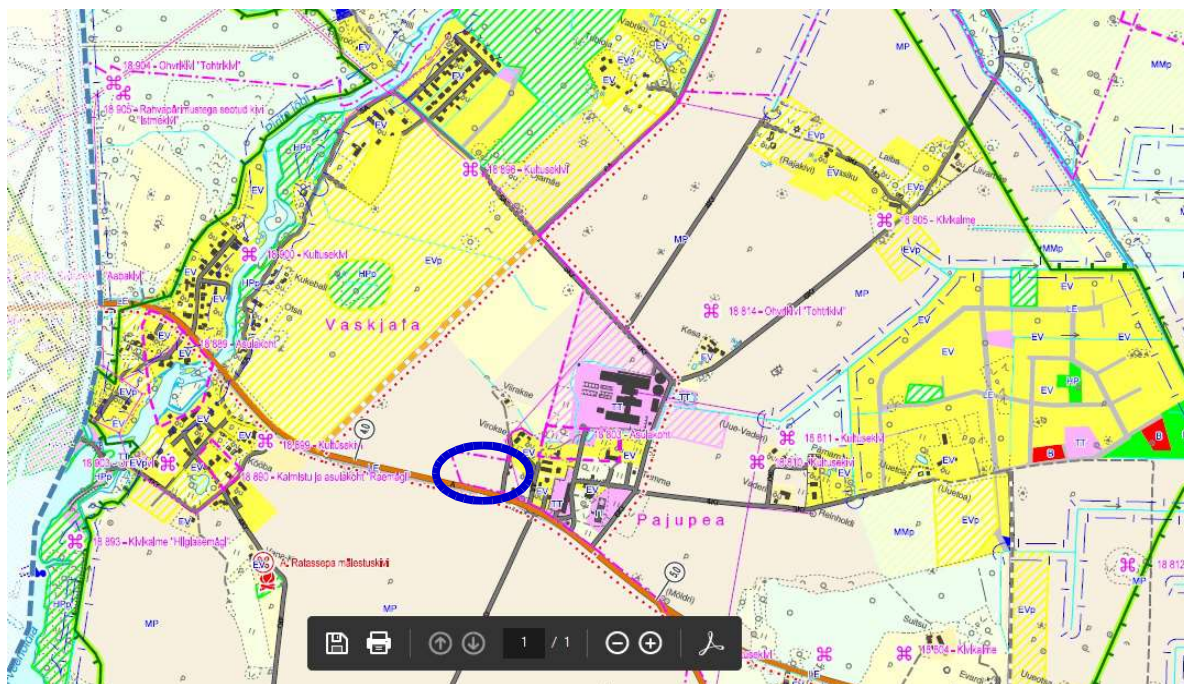
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 *Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord*;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 *Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend*.

## 1.2. Olemasolevad alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on GeoBaltica OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr geo-17-24, mõõdistatud 2017.a septembris. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele.

## 1.3. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud *Rae valla üldplaneeringuga*, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud põllumajandusmaa, kuhu on lubatud eluasemete rajamine hajaasustuse põhimõttel.



Skeem 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust. Planeeringuala asukoht märgitud sinise ovaaliga.

## 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb vahetult Vaskjala küla ja Pajupea küla piiril, külgneb lõunast riigimaantee nr 11303 Jüri-Aruküla. Nimetatud riigimaantee on hiljuti rekonstrueeritud, välja on ehitatud sõiduteega paralleelselt kergliiklustee ja bussitaskud. Kergliiklustee kulgeb planeeringualast kuni Jüri alevikuni (aleviku piirini ca 1,7km). Maanteeäärsed lähimad bussipeatused jäävad ca 14m ja 45m kaugusele.

Jüri alevikus asub gümnaasium, kirik, kalmistu, raamatukogu, spordi- ja, kultuurikeskus, lasteaed. Jüri alevikus paikneb ka riikliku tähtsusega loodusmälestis Lehmja tammik, mille kaitseks on moodustatud kaitseala, kuna see on suurima ja haruldasima põlispuude kooslus Põhja-Eestis. Teised suuremad asulad jäävad planeeritavast alast põhja (Lagedi alevik) ja loodesse (Peetri ja Assaku alevik).

Planeeritav ala paikneb väikesemahulise kompaktse segahoonestusega alal, jäädes selle edelanurka. Kontaktala hoonestuses leidub nii üksikelumuid, kortermaju kui tootmis- ja põllumajandusotstarbelisi hooneid. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuurikeel. Hoonestatud kinnistute suurused jäävad vahemikku ca 1500m<sup>2</sup>- 5ha.

Juurdepääsud kontaktala kinnistutele on 11303 Jüri-Aruküla teelt põhiliselt mööda Viirakse teed, Elamute teed ja Pajupea teed.

Planeeritavast alast läände jääb ulatuslik põllumassiiv, kuhu on algatatud detailplaneering elamuehituse arenduse eesmärkidel, aga mis pole käesoleval hetkel kehtestamiseni jõudnud.

Planeeritavast alast läände ca 1km kaugusele jääb Pirita jõgi, millega paralleelselt kulgeb Vesiroosi tee. Vesiroosi tee äärde on varasemate planeeringutega ette nähtud üksikelamute grupid. Nimetatud hoonestus jääb aga käesolevast planeeritavast alast kaugemale ja ei avalda ruumilist mõju. Kontaktvööndi graafilist osa vaata jooniselt nr 2.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

#### 3.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Pajupea küla ja Vaskajal küla piiril, riigitee nr 11303 Jüri-Aruküla tee ääres. Juurdepääs planeeritavale alale on riigimaanteelt lähtuvatelt freespuru kattega Viirakse teelt ja asfaltkattega Elamute teelt.

Planeeringuala hõlmab tervikuna Viirakse tee 2 (katastriüksuse tunnus 65301:007:0027, maatulundusmaa 100%, pindala 2,0 ha) maaüksust. Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt ka Elamute tee ja Jüri-Aruküla tee.

#### 3.2. Planeeringuala hoonestus

Ehitisregistri andmetel paikneb detailplaneeringualal üks kahekorruseline üksikelamu (reg. kood 120314609) ja üks kahekorruseline abihoone (reg. kood 120539853). Lisaks asub maaüksusel kuur, maakelder ja mitu kasvuhoonet.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad maaüksused

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:

Elamute tee 5 (kü tunnus 65301:007:0220, elamumaa 100%, pindala 4590 m<sup>2</sup>);

Viirakse tee 4 (kü tunnus 65301:007:0026, elamumaa 100%, pindala 5444 m<sup>2</sup>);

Viirakse tee 6 (kü tunnus 65301:007:0023, maatulundusmaa 100%, pindala 11,55 ha).

- läänes:

Vesiroosi tee 4// Otsa (kü tunnus 65301:007:0310, maatulundusmaa 100%, pindala 11,22 ha).

- lõunas:

11303 Jüri-Aruküla tee (kü tunnus 65301:003:0260, transpordimaa 100%, pindala 15,63 ha);

Pajupea alajaam (kü tunnus 65301:007:0036, tootmismaa 100%, pindala 142 m<sup>2</sup>).

- idas:

Elamute tee (kü tunnus 65301:001:4127, transpordimaa 100%, pindala 0,13 ha).

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Jüri-Aruküla teelt nr 11303 mööda Viirakse teed ja Elamute teed. Mõlemate juurdepääsuteede katte laiused on ca 3,2 m-3,5 m. Viirakse teelt on rajatud juurdepääsud hooneteni ja sissepääsud krundile on varustatud suletavate väravatega. Krundisisesed hoonete lähiümbruse platsid ja teealad on kaetud freespurukatttega.

#### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritaval alal asuvad hooned on varustatud veega puurkaevust, mis asub Sõude maaüksusel. Reovesi kogutakse olemasolevasse mahutisse.

Viirakse tee 2 maaüksuse elektrivarustus on tagatud lõunakaares asuvast Pajupea alajaamast. Planeeritavat ala läbib elektriõhuliin 1-20 kV ning sideliin.

#### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Detailplaneeringuala Viirakse teest lääne poole jääv ala on kasutuses heinamaana, ida pool asub hoonestus koos haljastusega (2- 2,5 m kõrgune hariliku kuuse hekk ja õunapuud hoonete lähiümbruses). Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Maaüksuse Elamute tee poolne ala on kasutuses põllumaana.

Viirakse tee 2 maaüksuse idaosa piiril kulgeb piirdeaed, lisaks on piire rajatud Viirakse tee äärde ja mitmed võrk- ja puitlippaia elemendid asuvad hoonete lähiümbruses eraldamaks erinevaid krundi kasutamise tsoone.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- riigitee nr 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- Riigitee nr 11303 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a andmetel 3098 a/ööp. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 3 kui see ei vähenda riigitee ohutust.
- elektriõhuliin 1-20 kV kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- sideliin kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- kehtivast üldplaneeringust tulenev farmi sanitaarkaitsevöönd 300 m.

## 4. PLANEERINGULA HENDUS

### 4.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritavate kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooneid püstitada. Kruntide suuruste ja paiknemise ning ehitusõiguste määramise osas lähtuti olemasolevast hoonete paiknemisest ja õuealade kasutusest, juurdepääsudest, piirangutest, lähteseisukohtadest ja eelpool toodud analüüsist. Krundi minimaalne suurus vastavalt lähteseisukohtadele on 1500 m<sup>2</sup>.

Viirakse tee 2 maaüksus jagatakse viieks krundiks. Maaüksuse läänepoolne osa jääb põllumajandusmaana kasutusse, Viirakse tee moodustatakse eraldi transpordimaa krunt ja olemasolev hoonetekompleks krunditakse lahti kolmeks ehitusõigusega elamumaa sihtotstarbega krundiks. Kruntide suurused ja kasutamise sihtotstarbed on toodud ehitusõiguse tabelis joonisel nr 4.

Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt juhendile *Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013*.

### 4.2. Kruntide ehitusõigused

Kruntide ehitusõiguste määramisel on lähtutud kinnitatud lähteseisukohtadest, millega oli ette antud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil maksimaalselt 10 % krundi pindalast. Lubatud on krundile rajada üks üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Ühe abihoone ehitisealune pindala võib olla kuni 60 m<sup>2</sup>. Kahekorruselise elamu kõrguseks võib olla maksimaalselt 8m, abihooned on lubatud ainult ühekorruselistena ja maksimaalse kõrgusega 5m. Kõikidele kruntidele on lubatud keldrikorrus. Uute hoonete maksimaalsed 0.00 kõrgused on toodud planeeringu põhijoonisel.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015.a määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*. Elamumaa kruntidele on lubatud elamud (11101) ja elamu abihooned (12744). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Kruntide ehitusõigused on toodud ehitusõiguse tabelis joonisel nr 4.

### 4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest (farmi sanitaarkaitsevöönd, maantee kaitsevöönd, tehnovõrkude kaitsevööndid).

Hoonestusala on kõikidel kruntidel määratud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoonete asukoha valikuks.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Kõik ehitisluba mitte nõudvad ehitised tuleb paigutada võimalusel hoonestusala sisse, väljaspoole hoonestusala paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Väljaspoole hoonestusala on lubatud ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid ehitusloa kohustusega hooneid.

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* tuleb tagada minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala ja hoonestusalade sidumine krundipiiridega on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4).

### 4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonestusviis on vabaplaneeringuline. Olulisemad arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis nr 4).

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015. a määrus nr 55).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

### 4.5. Piirded

Krunte võib eraldada kuni 1,5 meetrise võrk piirdega, soovitatavalt paralleelselt hekiga, mis võib olla kuni 2m kõrge. Teepoolsele piirile võib kasutada ka puitlippaeda koos hekiga. Puitaedu ei tohi olla avadeta plank. Piirete värvitoon peab sobima krundi elamu värvilahendusega.

Pos 3- pos 5 kruntide välispiiril olev piirdeaed koos hekiga on planeeritud säilitada, vajalikes kohtades täiendada hekitaimedega. Kui on vajadus kogu piiri pikkuses rajada olemasoleva aia asemele uus piire, siis ehitada piirdeaed krundi piirile, hekk istutada piirist sissepoole.

Pos 5 krundile Elamute teelt juurdepääsu asukoht koos väravate lahendusega täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

Piiretele ehitatavad väravad ei tohi avaneda tänava poole.

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

Planeeringulahendus näeb ette Viirakse tee ja Elamute tee riigimaanteega ristumiskohtade säilitamise, Viirakse tee kaudu on juurdepääs Viirakse tee 2, 4 ja 6 kinnistutele, Elamute tee teenindab Elamute tee 2,4,5,6 ja 8 kinnistuid. Riigimaanteelt mahasõitude arvu vähendamiseks on eelnevalt vaja analüüsida oluliselt suurema territooriumi liikluskorraldust

kui käesolev detailplaneeringuala hõlmab. Antud töö raames ei saa teha ettepanekuid ja otsuseid planeeringualast välja jäävate objektide likvideerimiseks-säilitamiseks, seega käsitletakse olemasolevate mahasõitude arvu säilitatavatena. Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega lisandub sisuliselt üks üksikelamu krunt, seega koormus olemasolevatele ristmikele ei suurene oluliselt. Põhijoonisele on kantud kohalike teede ja riigimaantee olemasolevad ristumised ning nähtavuskolmnurgad (vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 *Tee projekteerimise normid* lisa *Maanteede projekteerimisnormid*), mille piires ei tohi planeerida ühtegi nähtavust piiravat takistust. Lisaks on kantud põhijoonisele ka samast määruse lisast tulenev külgnähtavuse ala piir (16 m sõidutee servast, kiirus 80 km/h, projekteerimise lähtetase rahuldav). Planeeringualasse jääval maantee lõigul on maantee vähim vaba ruumi vajadus arvestades nõlvust, kiirust 80 km/h ja liiklussagedust 7 m.

Olemasoleva Viirakse tee osas planeering muudatusi ette ei näe. Säilib olemasolev sõidutee osa ja juurdepääsud olemasolevatest kohtadest pos 1, pos 3 ja pos 4 kruntidele. Olemasoleva Elamute tee osas on kavandatud üks uus mahasõit pos 5 krundile. Täpne juurdepääsu asukoht lahendatakse hoone projektiga kui on selgunud, milline saab olema hoonete paiknemine krundil ja ruumide paigutus hoones. Lisaks näeb planeering ette perspektiivse kõnnitee rajamise võimaluse Elamute teele, et tagada jalakäijate turvaline liikumine maanteeäärsesse bussipeatusesse.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Elamukrundile on kavandatud 2 parkimiskohta.

Planeeringualasse jääv Viirakse tee on kavandatud jätta erateeks.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb istutada krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu (täiskasvamiskõrgusega vähemalt 6 meetrit). Pos 3 krundil on antud nõue täidetud, pos 4 ja pos 5 on kavandatud täiendavat kõrghaljastust.

Planeeringuala hoonete lähiümbruses paikneb mitmeid viljapuid. Hoonestusallas hoonete ehitusele ette jäävad puud on lubatud likvideerida. Täiendavat kõrghaljastust näeb planeering ette pos 4 ja pos 5 kruntidele. Õhuliini asendamisel maakaabelliiniga on võimalik rajada täiendavat kõrghaljastust pos 4 maantee poolsesse ossa.

Jüri-Aruküla tee äärde on lähtetingimustega vastavalt kavandatud puude allee. Allee liigiline koosseis ja istutamise nõuded ning kaugus maanteest lahendatakse projekteerimise käigus ja kooskõlastatakse Maanteeametiga.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Pos 3 ja pos 4 kruntidel on prügimajandus lahendatud, pos 5 krundile tuleb paigaldada prügikonteiner krundile sissepääsu vahetusse lähedusse, et oleks tagatud juurdepääs konteinerile. Konteineri asukoht määratakse kindlaks hoone projekti asendiplaanil.

Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine**

Planeering ei näe ette olemasoleva maapinna tõstmist hoonestatud kruntidel. Ka planeeritaval uuel krundil pos 5 ei tohi olemasolevat maapinda tõsta kõrgemale pos 3 ja pos 4 hoonestatud kruntide maapinnast.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded koostada kooskõlas ehitusprojektiga, kui on teada täpne teede-platside lahendus ning hoonete asukoht. Olemasolevad kraavid ja truubid tuleb puhastada.

#### **4.9. Tuleohutusnõuded**

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* tuleb tagada minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3, samas on lubatud ehitada ka TP-2 ja TP-1 klassi kuuluvaid hooneid. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise kaigus.

#### **4.10. Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

##### **4.10.1. Veevarustus**

Planeeritud veevarustus lahendatakse uue puurkaevu baasil, mis rajatakse pos 3 krundile. Kõik 3 elamumaa krundi saavad uue ühendustorustiku. Vastavale *Veeseadusele* moodustatakse puurkaevu ümber sanitaarkaitseala. Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Planeering teeb ettepaneku vähendada sanitaarkaitseala 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

##### **4.10.2. Reoveekanaliseatsioon**

Olemasolevate majapidamiste reoveekanaliseatsioon on lahendatud kogumiskaevudega lokaalselt. Pos 3 krundil jääb kasutusse olemasolev kogumismahuti, pos 4 olemasoleva (ja planeeritava) hoone teenindamiseks tuleb paigaldada uus kogumismahuti. Planeeritud pos 5 krundi reovesi lahendatakse samuti lokaalselt kogumismahutiga. Täpne kogumismahutite asukoht leitakse hoonete projekteerimise käigus arvestades kõiki kehtivaid kujasid ja normatiive.

##### **4.10.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Planeeringu koostamise ajal taotleti tehnilised tingimused AS-ilt Elveso. AS Elveso andis teada, et temale antud piirkonnas ei kuulu sademevee ja drenaaži ärajuhtimise rajatisi.

Kuna planeeringuala lähialal ei asu eesvoolu ühendamise võimalust (lähim eesvool 700m) ja puudub kõrguslik info, siis sadevesi immutatakse/kogutakse (rajatavasse tiiki) kruntide siseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldi kasutamist. Sadetevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

Olemasolevad kraavid ja truubid tuleb puhastada. Vajadusel rajada Viirakse tee ja Elamute tee äärde nõvad. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine lahendatakse teeprojekti koosseisus.

#### **4.10.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 306688 (väljastatud 19.01.2018) ja nr 307186 (väljastatud 25.01.2018). Vastavalt tingimustele on pos 3 krundi elektrienergiaga (3x20 A) varustamine nähtud ette uuest projekteeritavast liitumiskilbist krundi piiril Viirakse tee ääres toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt, toitega olemasolevast Pajupea 10/0,4kV alajaamast. Pos 4 elektrienergiaga varustamine on planeeritud olemasolevast liitumispunktist liitumiskilbis. Pos 5 krundi elektrienergiaga varustamine (3x20 A) on planeeritud ehitatavast liitumiskilbist olemasoleval 0,4kV õhuliini mastil Elamute tee ääres. Nimetatud õhuliini mast paikneb alal, kuhu detailplaneering näeb ette kõnnitee rajamist. Kõnnitee rajamisel tuleb mast koos liitumiskilbiga tõsta ümber krundipiiri äärde.

Planeering näeb ette olemasoleva Aruküla-Limu 10 kV õhuliini asendamise võimaluse maakaabelliiniga mastide nr 52- 54 vahel vastavalt Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Õhuliini 10 m laiune kaitsevöönd kehtib kuni liini asendamiseni maakaabelliiniga. Kruntide planeeritud hoonestusalasid saab realiseerida täielikult alles peale liini asendamist (maakaabelliini kaitsevöönd on 1m teljest).

Kõik projektid tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeringus näidatud olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le taotlus ja sõlmida leping.

#### **4.10.5. Tänavavalgustus**

Planeeritava ala tänavavalgustus lahendatakse vajadusel hilisema tee ehitusprojekti koosseisus.

#### **4.10.6. Soojavarustus**

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Lisaks on lubatud ka päikesekollektorite ja/ või päikesepaneelide kasutamine- soovitatav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuur paigutada minimaalselt 2 m kaugusele krundipiirist. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

#### **4.10.7. Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 6.02.2018. a väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 29693591. Olemasolev sidekaabel, mis kulgeb üle pos 4 ja pos 5 kruntide tuleb tervikuna elamumaalt ümber tõsta osaliselt transpordimaale ja osaliselt Pajupea alajaama maaüksusele.

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeringualal Telia kaablivõrguga liitumisvõimalus puudub. Alternatiivse variandina pakub võrguvaldaja interneti ja TV teenus tmbiilvõrgu baasil.

Planeeritud sidekaabli ümberpaigutamine toimub *asjaõigusseaduse rakendamise seaduse* § 15<sup>2</sup> lõike 4 kohaselt.

#### **4.10.8. Tuletõrjerveevarustus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni kehtivatest tuleohutusnormidest. Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohani. Lähim veevõtukoht asub 250 m kaugusel Farmi maaüksusel (kü tunnus 65301:007:0251).

#### **4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeritaval alal väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte ei ole. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

Planeeritav ala ei jää ühegi suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile osaliselt kõrge radoonisisaldusega (50 – 150 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas. Radoon on looduslik lõhnatu radioaktiivne gaasi, mida leidub pea igal pool Eesti pinnases. Radoon pääseb hoonesse peamiselt hoonealusest pinnasest, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel radooniga arvestada. Enne hoone rajamist tuleb läbi viia radoonimõõtmine. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Mõõtmistulemuste põhjal ehitusspetsialistid otsustavad, kas ja milliseid radooniohtu vähendavaid meetmeid on vaja rakendada. Hoone projekteerimisel tuleb kindlasti arvestada radooni kaitsega so kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb rajada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament soovitatavalt projekteerida selliselt, et radoonitõkkelikest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida). Täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

Lisaks asub planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal, sellest lähtuvad nõuded ja tingimused tuleb lahendada edaspidi hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus. Reoveekogumine (sh kogumismahutid ja torustik) peab olema krundil lahendatud kinnises (veekindel) süsteemis, vältida tuleb lekkeid pinnasesse.

Planeeritav ala asub keskmise liiklussagedusega (2017. a 2587 sõidukit ööpäevas) 11303 Jüri-Aruküla tee ääres. Edaspidisel projekteerimisel tuleb tagada, et välisterritooriumil vastaksid müra tasemed keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) müra piirväärtustele. KeM määruse nr 71 lisas 1 toodu põhjal on elamute maa-alal liikluse müra piirväärtusteks päeval ajal 60 dB ja öisel ajal 55 dB (hoone teepoolsel küljel on lubatud 5 dB kõrgemad tasemed).

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.03.2002.a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Projekteerimisel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. Hoonete siseselt tuleb tagada müra normatiivne tase ehituslike võtetega (kolmekordsed aknad jne).

Lisaks arvestada hoonesiseselt ruumide paigutamisel külgnevalt maanteelt lähtuva müra võimalikkusega (näiteks magamistoad paigutada maanteest kaugemasse tsooni).

Planeeringu alale ulatub maantee teekaitsevöönd, kus on tõenäoline lühiajaline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning planeeringu kehtestajal. Planeeringuga ei kavandata leevendusmeetmeid, mis eeldaksid ehitustegevust. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Arvestades krundil planeeritud tegevust, aasta keskmist ööpäevast liiklussagedust ja asjaolu, et riigimaanteelt käsitlevale alale nähtavuse säilitamine on vajalik, siis kruntidele muid täiendavad müraleevendavaid meetmeid (nt müratõkete jms) otstarbekas planeerida ei ole.

Planeeritava puurkaevu rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015. a määruses nr 43 *Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid* toodud nõudeid. Kaitsmaks inimese tervist joogivee saastumise kahjulike mõjude eest, peab joogivesi vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruses nr 82 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid* kehtestatud nõuetele.

Planeeringu rakendamisel ei ole ette näha täiendavaid avariilukordi. Suurim oht võib avalduda hoonete ehitusperioodil. Selle vältimiseks tuleb kinni pidada projektist ja täita tööohutusnõudeid. Tuleb kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale ja töökorras lekkevabasid ehitusmasinaid (nõuetekohaselt hooldatud), et välistada keskkonnareostus. Kogu töid teostav personal peab olema vastavalt kvalifitseeritud ja piisava kompetentsiga, et oleks tagatud kvaliteetne töö ja sellest tulenevalt välistatud oht keskkonnale.

Võimalik avariilukord võib tekkida kogumismahuti lekke korral kui tekib oht pinnasele ja põhjaveele. Antud olukorra ilmnemisel tuleb teavitada vallavalitsust ja koheselt võtta tarvitusele meetmed reostuse leviku peatamiseks ja kõrvaldamiseks.

#### **4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

- Pos 3 seab kitsendusi planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala ja olemasolev elektripaigaldis (õhuliinil 10 m liini teljest mõlemale poole) koos kaitsevööndiga ning farmi sanitaarkaitsevöönd .
- Pos 4 seab kitsendusi olemasoleva riigitee nr 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd 30 m, olemasolevad elektripaigaldised.
- Pos 5 seab kitsendusi olemasolev farmi sanitaarkaitsevöönd (vastavalt üldplaneeringule 300 m) ja planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala.

#### 4.13. Servituutide vajaduse määramine

Tabel 1. Servituudi seadmise vajadus

| Teeniv kinnisasi | Servituut            | Servituudi seadmise vajaduse põhjus   | Servituudi sisu                                                                                               |
|------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pos 3            | tehnovõrgu servituut | Elektrikaabel, puurkaev ja veetorutik | Elektrikaabli, puurkaevu ja veetorutiku ning nendega seotud rajatiste ja nende majandamise talumise kohustus. |
| Pos 4            | tehnovõrgu servituut | Elektrikaabel                         | Elektrikaabli ja sellega seotud rajatiste ja nende majandamise talumise kohustus.                             |

#### 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- Planeeritavad krundid piiratakse aedadega ja varustatakse suletavate väravatega;
- Krundisiseselt tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus;
- Hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.

#### 4.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus *ehitusseadustik* § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeringu realiseerimine toimub järgmistes etappides:

1. maaüksuse jagamine kruntideks (katastritoimingud);
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

6. moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

## 5. KOOSKÖLASTUSED

Tabel 2. Kooskõlastuste kokkuvõte

| Kuupäev ja nr                            | Asutuse või ettevõtte nimetus | Kooskõlastuse tingimused või seisukoht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kooskõlastaja nimi |
|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 16.04.2018<br>Kooskõlastus nr 1160725257 | Elektrilevi OÜ                | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Priit Mägi         |
| 09/05/18<br>kooskõlastus nr 30223179     | Telia                         | Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.<br>Kooskõlastus kehtib kuni 09.05.2019                                                                                                                                                                                                                                                                             | Arvo Sepp          |
| 01/06/18                                 | Päästeamet                    | Tuleohutuse osas kooskõlastatud märkega: tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt E VS 812-6 nõuetele.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Leho Lõiv          |
| 05.06.2018.a<br>kiri nr 15-2/18/21858-4  | Maanteeamet                   | Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.<br>Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.<br><br>Kooskõlastus kehtib 2 aastat kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks. | Marten Leiten      |
| 11.06.2018 nr 9.3-1/3457-4               | Terviseamet                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Natalja Šubina     |