
SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID.....	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
5. PLANEERIMISETTEPANEK	4
5.1 ALUSPLAAN.....	4
5.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	4
5.3 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE, EHTUSÕIGUSE SEADMINE, HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	6
5.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	6
5.5 KUJAD.....	7
5.6 ARHITEKTUURINÕUDED	7
5.7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	8
5.8 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	8
5.8.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	8
5.8.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine	9
5.8.3 Elektrivarustus	9
5.8.5 Sidevarustus.....	9
5.8.6 Soojavarustus.....	9
5.9 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE.....	10
5.10 SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	10
5.11 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	10
5.12 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	11
II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED	12
III GRAAFILINE OSA.....	16
IV MENETLUSDOKUMENDID:	21

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu ala hõlmab Rae vallas Jõekalda kinnistut (kat nr 65301:003:0466) suurusega 12,68 ha.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldus nr 1141 „Vaskjala küla Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Planeerimisseadus;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae vallavalitsuse 15. veebruar 2010 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Planeeringu eesmärkideks on:

- kinnistu jagamine kaheks krundiks;
- sihtotstarbe muutmine ühel krundil;
- ehitusõiguse määramine üksikelamu (koos abihoonetega) ehitamiseks ühel krundil;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462);
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Sillavahe 15 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.08.2002 otsusega nr 362).

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav kinnistu paikneb Rae vallas Vaskjala külas Jüri-Aruküla teest põhjapool Pirita jõe vasakkaldal. Kinnistu idapoolne piir kulgeb osaliselt piki Pirita jõe serva ja osaliselt piki äravoolukraavi, mis suubub Pirita jõkke kinnistu idapoolse piiri keskosas. Planeeritava kinnistu idaservas kulgeval Pirita jõel on veeseaduse järgne veekaitsevöönd 10 meetrit, looduskaitseaduse järgne kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit, mis ulatuvad planeeringualale ning maaparanduskraavil kaitsevöönd 1 meeter kraavi servast.

Juurdepääs planeeringualale toimub planeeritava kinnistu kaguservas kulgevalt Sillavahe 15 kinnistu planeeringuga kavandatud Sillavahe teelt. Planeeritav kinnistu on suures osas kaetud metsaga (ca 6 ha), osaliselt ka võsaga. Umbes 4 ha kinnistust (peamiselt kinnistu lõunapoolne nurk) on lagedam looduslik rohumaa. Ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal kinnistu kagunurgas elektrikaabel koos liitumiskilbiga, samuti vee- ja kanalisatsioonitorustike ühenduste otsad ja reoveepumpla sanitaarkaitsevööndiga 10 meetrit.

Planeeritav kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbega. Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi on alale määratud metsamajandusmaa sihtotstarve, kuhu võib elamuid rajada hajaasustuse põhimõttel. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kinnistu jagamisel tekkinud väiksema krundi sihtotstarve elamumaaks.

5. PLANEERIMISETTEPANEK

5.1 Alusplaan

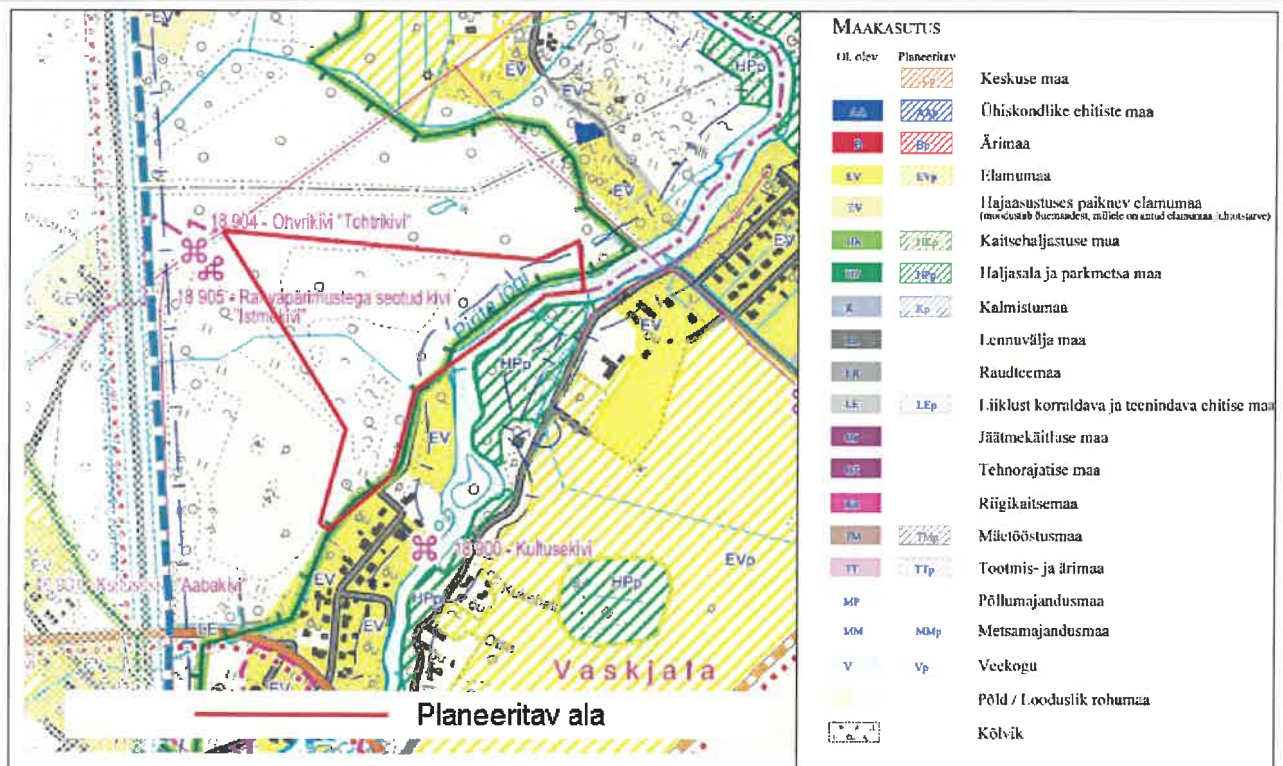
Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Geodeesiatööde OÜ (litsents 645 MA) poolt 12.06.2013 koostatud geodeetilist digitaalset plaani täpsusastmega 1:500, töö nr T-0313 ja osaliselt väljavõtet Rae valla aluskaardist.

5.2 Planeeringuala kontaktvöönd

Detailplaneeringu ala paikneb Vaskjala küla põhjapoolses osas. Planeeritavast kinnistust idapoole üle kraavi ja lõuna poole jäävad väikeelamute krundid, mille suurused jäävad vahemikku 1326 kuni 6756 m². Hoonestustihedus on eriti lõunapoolsetel kruntidel võrdlemisi

suur. Lõunapoole jäävatel kruntidel paikneb valdavalt kolm ja enam hoonet, põhihoone mahuks on kuni 2 korrust. Põhihoonete paiknemine on valdavalt tänavaäärne (paralleelne Sillavahe teega) ning ehitusjoone kaugus teemaa piirist on ühtlaselt keskmiselt 5 meetrit. Põhja, edela ja lääne suunas jääb planeeringuala kontaktalasse maatulundusmaa (haritavad põllud ja metsamaa). Kaugemal põhja ja kirde suunas on kehtivate ja koostatavate planeeringute põhjal moodustatud/ kavandatud rohkelt väikeelamukrunte. Tihedam väikeelamute grupp on moodustunud ka edelasuunas üle Vaskjala-Ülemiste kanali. Planeeringualast idapoole üle Pirita jõe on algatatud Vesiroosi tee ja Jüri-Aruküla maantee vahelise ala detailplaneering, millega on samuti kavandatud suurem pereelamute grupp. Teedevõrk lähipiirkonnas on korralikult välja arendatud, mistõttu ühendus põhimaanteedega on hea.

Väljavõte üldplaneeringust:



Rae valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala olemasoleva metsamaa alale, kuhu on hajaasustuse printsiibil võimalik kavandada ka elamumaid. Antud planeeringuga kavandatav on vastavuses üldplaneeringuga.

5.3 Planeeringuala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada planeeritav kinnistu kaheks eraldi krundiks. Krunt Positsioon 1 on kavandatud suurusega 4000 m² ja elamumaa sihtotstarbega (001; E) ning krunt Positsioon 2 on kavandatud suurusega 12,28 ha ja maatulundusmaa sihtotstarbega (011; M). Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Krundile Positsioon 1 on kavandatud ehitusõigus üksikelamu koos abihoonetega püstitamiseks. Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud krundil ehitusõiguse kastikeses planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012.a. määrusele nr.78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Ehitiste kasutamise otstarbed

Pos number	Lubatud ehitise kasutamise otstarve
Pos 1	11101 Üksikelamu
	12744 Elamu, kooli vms abihoone

Planeeritavad hooned on ette nähtud rajada planeeritud hoonestusalas, mis on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Joonisel on näidatud ka põhihoone võimalik asukoht. Hoonestusala on kavandatud kolmest küljest 5 meetri kaugusele naaberkruntide piiridest ja 47 meetri kaugusele krundi lõunapoolsest piirist, tagamaks piisava aiamaa ala krundi lõunapoolses osas.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse
25. juuni 2014. a.
korraldusega nr. 909

5.4 Teede maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Sillavahe teelt Jüri-Aruküla tee kaudu. Planeeritud krundile Positsioon 1 on juurdepääs kavandatud läbi krundi Positsioon 2. Selleks on krundile Positsioon 2 ette nähtud servituudiala krundi Positsioon 1 kasuks.

Parkimine on kavandatud lahendada krundisiseselt arvestusega vähemalt 2 parkimiskohta elamukrundil. Parkimiskohtade arvu leidmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnaänavad”. Põhijoonisel on näidatud parkimiskohtade tinglik paiknemine krundil. On tagatud päästetehnika juurdepääs.

5.5 Kujad

Ehitistevahelised kujad on ette nähtud lahendada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritava elamu minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 tulenevalt kavandatud korruselisusest (2 korrus) ning hoone suurimast lubatud kõrgusest (alla 9 m). Planeeritavate hoonete paigutamisel hoonestusalasle tuleb tagada hoonete vahel nõutav minimaalselt 8 meetri ulatusega tuleohutuskuja.

5.6 Arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuded planeeritud hoonete välisviimistlusele on antud tabelis 2.

Tabel 2 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete korruselisus	Kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus
Hoonete katusekalle	15°-40°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoonete katused.
Katuse tüüp	Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus.
Hoone välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi või tellistega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja atraktiivseid materjale.
Piirete tüübid	Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Krunti ümbritseva piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit. Piire peab olema kogu ulatuses ühtne ja sobima elamu arhitektuuriga. Piire võib olla puidust või võrkpiire kombineerituna hekiga.
Sokli ja räästa kõrgus maapinnast	Sokli kõrgus kuni 0,6 m ja räästa kõrgus kuni 6,5 m.
Hoone ±0.00	Põhihoonel +37.50 meetrit.

Hoone projekteerimisel näha ette meetmed radooni ohjamiseks, kuna lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150kBq/m³). Hoonestuslahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ühepereelamu hoonestuslaadiga. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga. Abihooned peavad sobituma põhihoone arhitektuuriga.

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada. Elamukrundi iga 300 m² kohta peab olema vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 meetrit. Juurde on kavandatud kõrghaljastust krundi Positsioon 1 põhja- ja idapoolse piiri äärde krundil privaatsuse tõstmise eesmärgil. Täpne haljastuslahendus on ette nähtud lahendada hoone ehitusprojekti raames. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevete äravool krundi idapiiril kulgevasse kraavi või immutada krundil. Naaberkruntidele sademevete juhtimine on keelatud.

5.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

5.8.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS ELVESO 18.07.2013 tehnilistele tingimustele nr 4-11/1619-1 on planeeritava elamu veevarustuse tagamiseks kavandatud veetorustik ühinemispunktist ühisveetorustikuga, mis paikneb planeeringualal olemasoleva reoveepumpla läheduses. Planeeritud veetorustikule on kavandatud mitte kaugemale kui 1 m kinnistu Pos 1 piirist väljapoole sulgarmatuur, mis on kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Veetorustiku ja veevarustuse liitumispunkti täpne asukoht täpsustub edasise projekteerimise käigus. Planeeritud veetorustikule magistraaltorustikuga ühenduspunktist kuni tarbija liitumispunktini on märgitud servituudiala kaitsevööndi ulatuses. Võimalik veetarbimine ühisveevärgist on 0,4 m³/d, mis rahuldab planeeritava elamu vajaduse.

Tuletõrje veevarustuse tagamine on kavandatud olemasolevast maapealsest hüdrandist, mis paikneb Sillavahe tee ääres, ca 25 meetri kaugusel planeeritud hoonestusalast.

5.8.2 Reovee- ja sademeveekanalisisatsioon

Vastavalt AS ELVESO 18.07.2013 tehnilistele tingimustele nr 4-11/1619-1 on planeeritava elamu liitumiseks ühiskanalisisatsiooniga kavandatud isevoolne kanalisatsioonitorustik, mille ühendus olemasoleva ühiskanalisisatsiooni torustikuga on planeeritud planeeringualal reoveepumpla lähedal paiknevast kanalisatsioonikaevust. Planeeritud kanalisatsioonitorustikule on kavandatud mitte kaugemale kui 1 m kinnistu Pos 1 piirist väljapoole kanalisatsiooni vaatluskaev, mis on kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisisatsiooniga. Kanalisatsioonitorustiku ja kanalisatsiooni liitumispunkti täpne asukoht täpsustub edasise projekteerimise käigus. Planeeritud kanalisatsioonitorustikule magistraaltorustikuga ühenduspunkti kuni tarbija liitumispunktini on märgitud servituudiala kaitsevööndi ulatuses. Võimalik ühiskanalisisatsioonivõrku juhitud reoveehulk on 0,4 m³/d, mis rahuldab planeeritava elamu vajaduse.

Sademevesi planeeringualal on ette nähtud juhtida vertikaalplaneerimise abil planeeringuala idaservas kulgevasse kraavi. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja reoveekanalisisatsiooni on keelatud.

5.8.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 26.07.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 212140 on planeeritavate hoonete elektriga varustamine planeeritava kinnistu sissesõidutee ääres paiknevast jaotus-liitumiskilbist toitega olemasolevalt kaabelliinilt 34262. Planeeritav liitumiskilp on ette nähtud paigaldada sõidutee äärde olemasoleva liitumiskilbi 95830LK juurde. Elektritoide liitumiskilbist objekti peakilpi on ette nähtud maa-aluse kaabliga. Planeeritava krundi piires on ette nähtud servituudialad olemasolevale elektrikaablile. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

5.8.5. Sidevarustus

Planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on ette nähtud lahendada raadiolahendusena.

5.8.6. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojekti.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse
25. juuni 2014. a.
korraldusega nr 909

5.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Krundi siseselt kogunev sajuvesi tuleb juhtida krundi piiril kulgevasse kraavi või immutada pinnasesse. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse. Võimalik konteineri asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel ning see täpsustub projekteerimise käigus. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

5.10 Servituutide seadmise vajadus

Planeeringualal on vajalik seada planeeritavale kruntidele Positsioon 2 ja Sillavahe tee 15 juurdepääsuservituut krundi Positsioon 1 kasuks (vt tabel 3). Servituudi ulatus on näidatud planeeringu põhijoonisel. Lisaks on vajadus isikliku kasutusõiguse määramiseks tehnovõrkude valdajate kasuks (vajadus graafiliselt näidatud tehnovõrkude joonisel).

Tabel 3. Servituudid

Teeniv kinnisasi	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik
Krunt Pos 2, Sillavahe tee 15	Juurdepääsuservituut	Krunt Pos 1
Krunt Pos 2	Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikud	AS Elveso
Krunt Pos 2	Elektrikaablid	Elektrilevi OÜ

5.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

KEHTESTATUD
Rae Valiavalitsuse
25.11.2014 a.
korraldusega nr. 909

5.12 Planeeringu elluviimise tegevuskava

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt.
- Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.
- Peale planeeringu kehtestamist ja enne ehitusloa väljastamist on vajalik krundiomanike vahel sõlmida notariaalne leping juurdepääsu tagamiseks krundile Pos 1.

Thuv.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

25. juunil 2014 a.

korraldusega nr. 909