

ESIMENE OSA

PLANEERING

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	4
2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
2.2 Kirjavahetus	4
2.3 Alusplaan	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	5
3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.2 Reljeef	5
4. PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte	6
4.1.1 Vastavus Rae valla üldplaneeringule	6
4.2 Ehitusõigus	7
4.3 Arhitektuurilised nõuded ehitistele	7
4.4 Ehitistevahelised kujad	8
4.5 Maa-ala liikluskorraldus	8
4.6 Haljastus ja heakord	8
4.7 Keskkonkaidseabinõud ja planeeringu ellurakendamisega kaasnev keskkonnamõju	8
4.8 Nõuded projekteerimisele planeeringualal	10
4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
4.10 Planeeringu rakendamine	10
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
5. TEHNOVÕRGUD	12
5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi	12
5.2 Olmereoee kanaliseerimine	12
5.3 Sadevete juhtimine	12
5.4 Soojavarustus	12
5.5 Elektrivarustus	13
5.6 Sidevarustus	13
5.7 Gaasivarustus	13
5.8 Kitsendused	13
6. MAAKASUTUSE BILANSS	13
7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	14

8 GRAAFILINE OSA

8.1. Situatsiooniskeem, joonise nr AS-01

8.2. Lähiala skeem, joonise nr AS-02

8.3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500, joonis nr 1

8.4. Kontaktvööndi skeem, joonis nr 2

8.5. Põhijoonis M 1:500, joonis nr 3

8.6. Tehnovõrkude plaan, joonis nr 4

SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Rae vald ja huvitatud isikuks on Ujula tee 7 kinnistu omanik Marko Juhandi. Detailplaneeringu ala hõlmab 8951 m² suurusega Ujula tee 7 kinnistut. Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse korraldusga nr 206 kuupäevaga 10.02.2015.a.

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev elamumaa kinnistu kolmeks eraldiseisvaks katastriüksuseks ning määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute rajamiseks.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumentideks on:

1. Rae Vallavalitsuse korraldus 206 kuupäevaga 10.02.2015.a. Vaskjala küla Ujula tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine.

2.1.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevate dokumentidega:

- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga
- Rae valla üldplaneeringuga
- Rae valla ehitusmääruse nõuetega
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013 – 2024

2.2.Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

2.3.Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Melbra OÜ poolt 16.05.2014.a.möödistatud Ujula tee 7 kinnistu geodeetiline maa-ala plaan täpsusastmega M 1:500.

3. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERTAVAL ALAL

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Rae vallas Vaskjala külas Ujula tee 7 kinnistul. Antud piirkond on välja kujunenud väikeelamupiirkond. Planeeritav krunt asub selge struktuuriga tänavate elurajoonis. Selles piirkonnas on enamuste elamukruntide suuruseks 2000-3100 m². Ujula tee 7 kinnistu suurus on 8951 m² ja sihtotstarve on elamumaa. Tegemist on olemasoleva hoonestusega kinnistuga. Kinnistul asuvad elamu, abihoone ning puurkaev. Piirkonnas on väljaarendatud ja töötav taristu. Ujula tee 7 kinnistuga piirneval Ujula tee 7a katastriüksustel asub viilkatusega ja puitlaudisega elamu.

Põhja ja Lääne küljest piirneb kinnistu Ujula teega. Kinnistu idapoolses küljes kulgeb Vaskjala-Ülemiste kanal, ja lõunas Vaskjala veehaare. Kanalile ja veehaardele laienevad järgnevad kitsendused:

1. Ülemiste kanali veekaitsevöönd - 10 m kanali tavalisest veepiirist.
2. Vaskjala veehaarde veekaitsevöönd – 10 m tavalisest veepiirist.
3. Vaskjala veehaarde ehituskeeluvöönd - 50 m tavalisest veepiirist.
4. Vaskjala veehaarde piiranguvöönd - 100 m tavalisest veepiirist.

Kontaktvööndis paiknevad väikeelamud, mis on enamasti ehitatud puitmaterjalist, üksikud ka kivimaterjalist.

Keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub rohkesti kõrghaljastust ja müratase on madal. Krundil kasvab hulgaliselt määnipuid, üksikuid kuusepuid ning viljapuid. Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid, nagu kool, lasteaed, kauplused ja teenindusasutused paiknevad Jüri asulas. Aruküla tee ääres paikneb ühistranspordi peatus.

Kinnistut iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord kinnistutel

Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete ja rajatiste arv kinnistul
Ujula tee 7 65301:003:0646	8951	elamumaa	1 elamu, 1 kõrvalhoone, 1 puurkaev

3.2. Reljeef

Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maapind tõuseb planeeringualal lõunast põhja suunas suhteliselt ühtlaselt. Keskmiseks maapinna kõrguseks on 39,80 m, madalaim kõrgus on 39,14 ja kõrgeim kõrgusarv on 40,65

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeerimislahenduse kokkuvõte

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev kinnistu kolmeks katastriüksuseks. Kaks nendest jääksid pereelamu maa sihtotstarbega kruntideks, millele määratakse hoonestustingimused üksikelamute rajamiseks. Kolmandale katastriüksusele määratakse maatulundusmaa sihtotstarve ning hoonestust ette ei näha. Hoonestatavatele katastriüksustele planeeritakse kuni kahekorruselised elamud ja maksimaalselt kaks abihoonet. Planeerimisel on lähtutud, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeritavale Pos nr 2 krundile on ette nähtud rajada uushoonestus. Uushoonestus on mõõtmelt samalaadne ümbruskonnas juba olemasolevate hoonetega. Hoonetevahelised kujud peavad olema vastavuses planeeringuga ning ehitiste tuleohutuse normidega.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 2) on tähistatud võimalikud hoonete asukohad kinnistul planeeritava ehitusalana, st et planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud ehitusalasse. Detailplaneeringu põhijoonisel on toodud ka soovituslik elamu asukoht. Elamute maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8 m, abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m, ehitusaluse pinnaga kuni 60m²/hoone ja kinnistu ehitusaluseks pinnaks 340 m². Samuti ei tohi väikeehitisi, pindalaga alla 20 m², rajada väljaspoole detailplaneeringuga ettenähtud ehitusala.

Planeerides on arvestatud, et säiliks looduslähedane ja -sõbralik puhkekeskkond. Kuna liiklusintensiivsus kõrvalasetsevatel teedel on väike, on ka müra ja saaste mõju väheoluline. Planeeritavas väärtuslikus keskkonnas on inimesel võimalus nautida loodust ja kohustus seda hoida. Planeeringuga keskkonnale olulist mõju ei avaldata.

Hoonestusele juurdepääsuks saab kasutada olemasolevat Ujula teed, millelt pääseb ka Jüri-Aruküla teele. Tulevased hooned peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et moodustuks piirkonnas ühtne terviklik arhitektuurne ansambel. Ujula tee 7 kinnistut läbib asfaldikattega kõnnitee, mis jääb avalikuks kasutamiseks. Planeering näeb ette seada avalikuks kasutuseks teeservituut.

4.1.1 Vastavus Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa ning haljasmaa-parkmetsa maa-ala juhtotstarve.

4.2 Ehitusõigus

Tabel 2. Ehitusõiguse tabel

Planeeritava katastrüksuse Pos nr	kinnistu suurus m ²	suletud brutopind m ²	maksimaalne ehitusalune pind m ²	maksimaalne täisehituse %	maksimaalne korruselisus	hoonete arv kinnistul	sihtotstarve planeeringu liigi järgi	sihtotstarve katastrüksuse liigi järgi	Katusekalle	planeeritud parkimis-kohtade arv	Tulepüüsklass	Lubatud kõrgus elamu+abihoone
Pos nr 1	2286	500	340	15	2	1+2 (elamu+abihooned)	100% EP pereelamu maa	100% 001;E elamumaa	15-40°	2	TP3	Elamu 8m Abihoone 5m
Pos nr 2	2225	500	340	15	2	1+2 (elamu+abihooned)	100% EP pereelamu maa	100% 001;E elamumaa	15-40°	2	TP3	Elamu 8m Abihoone 5m
Pos nr 3	4440	-	-	-	-	-	100% MM metsamajandusmaa	100%; M maatulundusmaa	-	-	TP3	-

4.3. Arhitektuurilised nõuded ehitistele

Projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeringujoonisel märgitud ehitusalal. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Hoonestusviis on lahtine. Hoonetevahelised kujud peavad olema vastavuses planeeringuga ning ehitiste tuleohutuse normidega.

Tagamaks looduskeskkonda sobiva tagasihoidliku arhitektuurse keskkonna kujundamist, on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

Hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 15-40°. Maksimum elamu harja kõrgus on 8m maapinnast ja abihoonel 5m maapinnast. Abihoone, väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega. Põhihoonel peab olema ühe või kahepoolne viilkatus.

Hoonete peamiseks viimistlusmaterjaliks on puit. Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist. Lubatud on kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme puit- või alumiiniumprofiilkonstruktsioonides.

Katusematerjalina võib kasutada katuseplekki, katusesindleid, keraamilisi kive või katusekatte rullmaterjale. Katusekattematerjalide eelistatud toonid on pruun, tumehall ja must. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav. Värvilahenduses tuleb eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Abihoone peab sobituma elamu arhitektuuriga.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekalle	15°-40°
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit. Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist.
Minimaalne tulepüsivusaste	TP3

Soovituslik piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,5m. Materjaliks tuleb valida puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire hekiga. Piirdeaed peab sobima hoonetega ja selle peab kooskõlastama valla arhitektiga.

4.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ehk kahe TP3 klassi kuuluva hoone omavaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m. Kui soovitakse ehitada hooned lähemale lubatud normidest, tuleb rajada vastavad tulemüürid. Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Planeerimisel on arvestatud, et hoonetele tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Veevõtuhüdrant asub vahetult planeeringuala kõrval Ujula teel.

4.5. Maa-ala liikluskorraldus

Juurdepääs 11303 Jüri-Aruküla teelt Ujula tee 7 kinnistule toimub mööda asfaltkattega Ujula teed. Tegemist on kahe-suunalise liiklusega teega.

Sisepääs krundile tuleb rajada laiusega vähemalt 3,5m võimaldades juurdepääsu tulekustutus- ja päästemeeskonnale. Täpsem askoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga. Normikohane parkimine, vähemalt kaks kohta, on ette nähtud planeeritavatel kruntidel. Tänaval parkimine on lubatud vastavalt liikluseeskirjas toodud nõuetele. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada.

4.6. Haljastus ja heakord

Krundi ilmestamiseks haljastada krundi kõrg- ning madalhaljastusega. Haljastust võiks planeerida kinnistu pindalast ca 15%. Krundi piiretena võib kasutada hekki, kuid mitte kõrgemat kui 1,5 m. Planeeringualal pole määratud kohustuslikku kõrghaljastust ega alasid, kuhu ei tohi puid istutada. Planeerida krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m.

Ala vertikaalplaneerimine teostatakse hoonete projekteerimise käigus.

4.7. Keskkonnakaitse abinõud ja planeeringu ellurakendamisega kaasnev keskkonnamõju

Planeeritaval alal keskkonnaohtlikke objekte ei ole ega planeerita. Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- kommunikatsioonide ja reoveesüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste kontainerite paigaldamine kinnistule olmejäätmete kogumiseks ning tsentraliseeritud äraveo tagamine. Jäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Järgnevalt on toodud punktid, mis analüüsivad detailplaneeringu ellurakendamisega kaasnevat keskkonnamõju:

1. Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimeste tervisele. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.
2. Kui kavandatav tegevus arvestab keskkonnaga, ei ole mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet ning seega oluline keskkonnamõju puudub.
3. Kuna uusi teid ei rajata ja ümbruskonnas liiklusintensiivsus on väike, ei ole selle mõju müra ja õhusaaste näol oluline. Elamute väljaarendamisega kaasneb liiklusintensiivsuse minimaalne tõus.
4. Olulisi negatiivseid mõjusid pinnasele ega niiskussrežiimile ette näha pole.
5. Inimeste heaolu seisukohast on antud maa-ala elukohaks sobilik ja piirkond on elamupiirkonnaks välja arendatud. Kinnistu läheduses olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS seaduse § 6 lg 1 ja 2 tähenduses ei asu. Seega negatiivset mõju, näiteks õhu (sh müra) saastatuse näol või põhja- ja pinnaveele, mis võiksid ohustada inimese tervist ja heaolu, ei ole.
6. Elamu lisandumisel suureneb olmejäätmete teke piirkonnas. Kinnistute omanikel on kohustus tagada oma kinnistul nõuetekohane jäätmekäitlus nii hoonete ehituse kui ka eksploatatsiooni faasis
7. Õhu saaste näol kruntidele elamu ja abihoonete rajamine negatiivset mõju ei oma. Mõningal määral tekib müra ehitustegevuse käigus, mis võib häirida lähinaabreid, kuid seda võib lugeda minimaalseks.

Planeeringuga nähakse ette ette järgnevaid meetmeid kaitsmaks Pirita jõge:

1. Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused veekaitsevööndisse Veeseaduse tähenduses ei ulatu.
2. Planeeringu ellurakendamisega tõenäoliselt negatiivset mõju Vaskjala-Ülemiste kanali kaldale, Vaskjala veehoidlale ega Pirita jõele ei ole.
3. Olulisi negatiivseid mõjusid pinnasele ega niiskussrežiimile ei kavandata.
4. Kavandatav tegevus arvestab väljakujunenud keskkonnaga ning mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ja veekogudele pole ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet.
5. Trasside ja reoveesüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine.

6. Kinniste konteinerite paigaldamine krundile jäätmete kogumiseks ning tsentraliseeritud äraveo tagamine. Jäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Planeerija eelhindang võimaldab järeldada, et kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

4.8. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele planeeringualal. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi õigusaktidest. Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa taotluseks, tuleb hoonete eskiislahendused kooskõlastada Rae Vallavalitsuse ehitusala spetsialistiga. Kohalik omavalitsus võib anda välja lisaks kehtestatud detailplaneeringule nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

4.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kinnistu igakordne omanik.

4.10. Planeeringu rakendamine

Kogu ala väljaehitamine toimub kinnistu valdaja vahenditega. Detailplaneeringuga ettenähtud ehitusõigused realiseeritakse kinnistu valdajate poolt.

Katastriüksus jagatakse kolmeks krundiks ühe aasta jooksul peale planeeringu kehtestamist. Vajalikud servituudid seatakse kolme aasta jooksul peale planeeringu kehtestamist. Tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimisega alustatakse kolme aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Uued planeeritud tehnovõrgud ja rajatised kavandatakse kasutusele võtta hiljemalt viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Ehitusloataotlusi ei esitata detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks varem, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa. Olemasoleva kergliiklustee avaliku kasutuse tagamiseks tuleb sõlmida vallaga isikliku kasutusõiguse seadmise leping enne esimese hoone ehitusloa taotlust.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeerimisel on lähtutud järgmistest kuritegevust vähendatavatest meetmetest:

- ala elav kasutus (naabrustunde kujundamine, tühermaade ja mahajäetud alade tekkimis vältimine)
- piirkonna hea nähtavus (elamute ja üldkasutatavate alade vaheline nähtavuse tagamine, mis tõstab ka naabrivalve efektiivsust)
- parkimiskohtade lähedus hoonetele, sissesõiduteede nähtavus, korrashoid

- Kiired korrastustööd vähendavad edaspidist uute vandalismi-rünnakute poolt tekitatavat suuremat kahju. Kiire korrastamine tagab jälgimis-, kontroll- ja haldamispoliitika olemasolu.
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine vähendab süütamise riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösi kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Korrashoid, eriti süttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. See nõuab pidevat järelvalvet ning ranget haldamispoliitikat

5. TEHNOVÕRGUD

Magistraalsed tehnovõrgud on piirkonnas välja arendatud. Kinnistustiseste liitumistorustike ja kaablite väljehitamine toimub koostöös kommunikatsioonide omanike ja valdajatega.

5.1 Veevarustus ning tuletõrjevesi

Olemasoleva ja planeeritava hoonete veevarustus tagatakse Ujula teele rajatud ühisveevärgi torustiku baasil. Krundi pos nr 2 liitumispunktiks jääb olemasolev veevarustuse sulgeseade (maakraan) kinnistu piiril, Krundipos nr 1 liitumispunktiks tuleb planeerida veevarustuse sulgeseade (maakraan) kinnistu piirile. Krundil pos nr 2 asub puurkaev, mis jääb alles. Puurkaevu kasutatakse kastmisvee saamiseks.

Planeeritava hoonekompleksi välistulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/sek kahe tunni jooksul. Tuletõrjeveevõtukohana on kavandatud kasutada Ujula teel asuvat hüdranti. Veevõtukoht asub Ujula tee 7 elamu kõrval.

5.2. Olmereovee kanaliseerimine

Planeeringuga moodustatavatel kinnistutel kogutavad olmeheitveed tuleb kanaliseerida Ujula teele rajatud reoveekanaliseerimisele. Krundi pos nr 1 ja 2 reoveekanaliseerimisele liitumispunktideks jäävad olemasolevad vaatluskaevud Ujula teel. Lahenduse kohta koostada projekteerijal tööprojekt. Kanalisatsioonisüsteem lahendatakse lahkvoolena.

5.3. Sadevete juhtimine

Sadeveed on ette nähtud immutada kinnistu piires. Lubamatu on vete suunamine naaberkinnistutele. Võimalusel tuleks vertikaalplaneerimine teostada selliselt, et tagatakse sademevete hajusalt valgumine pinnasesse. Vertikaalplaneerimine on näidatud planeeringu põhijoonisel planeeritavate samakõrgusjoontega.

5.4. Soojavarustus

Elamute küte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- elektriküte
- tahkküte;
- maaküte
- õhksoojuspump
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

5.5. Elektrivarustus

Elektriga varustamine toimub olemasolevast elektrikilbist maaklaabliga vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Liitumiskilp asub kinnistu piiril. Soovituslik peakaitsme suurus on 3x16A kummagi elamu jaoks.

5.6 Sidevarustus

Ujula tee 7 on varustatud Elioni sidevõrguga. Uuele elamule on planeeritud maakaabli trass kinnistul asuvalt VMOHBU 10x2 maakaabli trassilt. Sidevarustusega liitumine ja ühenduste projekteerimine toimub vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

5.7 Gaasivarustus

Planeeritava ala läheduses puuduvad gaasivõrgud ja liitumist gaasivõrkudega käesolev planeering ette ei näe.

5.8. Kitsendused

Ujula tee 7 kinnistule laienevad järgnevad piirangud:

5. Ülemiste kanali veekaitsevöönd - 10 m kanali tavalisest veepiirist.
6. Vaskjala veehaarde veekaitsevöönd – 10 m tavalisest veepiirist
7. Vaskjala veehaarde ehituskeeluvöönd - 50 m tavalisest veepiirist.
8. Vaskjala veehaarde piiranguvöönd - 100 m tavalisest veepiirist
9. Madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd – 2m liini teljest.
10. Sidekaabli kaitsevöönd – 2m liini teljest.
11. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituudiala Ujula tänaval – 2m torustiku teljest.
12. Veehaarde hooldusala r=10m (puurkaev prk0021520)
13. Ujula tee kaitsevöönd – 10 m äärmise sõiduraja servast.
14. Üldplaneeringuga määratud rohekoridor
15. Krundile Pos nr 3 avalikuks kasutuseks tee servituudi seadmise vajadus.

6.MAAKASUTUSE BILANSS

Tabel 5. Maakasutuse bilanss

Katastriüksuse Pos nr	Planeeritava ala sihtotstarve	Pindala m	%
Pos nr 1	Elamumaa	2286	26
Pos nr 2	Elamumaa	2225	25
Pos nr 3	Maatulundusmaa	4440	49

HARJU MAAKOND, RAE VALD, VASKJALA KÜLA,
UJULA TEE 7 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2015

7 KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

ASUTUS	KUUPÄEV	KOOSKÕLASTAJA	Sisu ja originaalkooskõlastuse asukoht
Päästeameti Põhja Päästekeskus	23.04.2015	Karmo Gudinas	Kooskõlastatud. Kooskõlastuse nr K-K6/18-3 Kooskõlastusjoonis 1, valla kaust 1. Seletuskiri lk 8 ja 11
Keskkonnaamet	11.05.2016	Diane Banhard	Kiri nr 7-12/16/4492-2. Detailplaneeringut täiendatud.
AS Elveso	09.04.2015	Toomas Teesalu	Kooskõlastatud. Kooskõlastuse nr VK-KK 129/VK. Kooskõlastusjoonis 3, valla kaust 1.
Kinnistu omanikud Marko Juhandi ja Mariana Juhandi	03.05.2015 10.10.2016	Marko Juhandi Mariana Juhandi	Planeeringulahendusega nõus. Kooskõlastusjoonis 1, valla kaust 1.
Ujula tee 7a kinnistu omanik	24.05.2015	Rein Hinrikus	Planeeringulahendusega nõus. Kooskõlastusjoonis 1, valla kaust 1.
AS Eesti Telekom	10.03.2015	Arvo Sepp	Kooskõlastatud. Kooskõlastuse nr 23897534. Kiri, valla kaust 1.
Elektrilevi OÜ	23.03.2015	Maie Erik	Kooskõlastatud teingimusel, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Koosk. nr 3160937206. Kiri, valla kaust 1
Rae valla teehoiuspetsialist	01.07.2015	Ain Puna	Kooskõlastatud. Kooskõlastusjoonis 1, valla kaust 1.

HARJU MAAKOND, RAE VALD, VASKJALA KÜLA,
UJULA TEE 7 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TALLINN 2015

Rae valla keskonnaspetsialist	13.06.2016	Birgit Parmas	Kooskõlastatud. Kooskõlastusjoonis 2, valla kaust 1.
Rae valla planeerimis- ja maakorralduskomisjon	02.06.2016		Läbi vaadatud. Kooskõlastusjoonis 2, valla kaust 1.

TEINE OSA

PLANEERINGU LISAD

SISUKORD

1. Rae Vallavalitsuse korraldus Vaskjala küla Ujula tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine.
2. Vaskjala küla, Ujula tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
3. Vaskjala küla, Ujula tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimise kirjad.
4. Ujula tee 8 omaniku Raido Tõnismäe kiri puurkaevu servituudi seadmise mittevajadusest.
5. Ujula tee 7a omaniku Ingrid Raudkari kiri puurkaevu servituudi seadmise mittevajadusest.
6. Marko Juhandi seletuskiri puurkaevu servituudi seadmise mittevajadusest.
7. Vaskjala küla, Ujula tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumisest informeerimine.
8. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta.
9. Ajalehe väljavõte detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustusega.
10. Ajalehe väljavõte detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust.
11. Rae Vallavalitsuse korraldus Vaskjala küla Ujula tee 7 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
12. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused.
13. Elektrilevi OÜ kooskõlastus.
14. AS Eesti Telekom tehnilised tingimused.
15. AS Eesti Telekom kooskõlastus.
16. Keskonnaameti kiri.
17. Planeeringu põhijoonisele kantud kooskõlastused.