



1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamise aluseks on:

- 1) Andres Saarega sõlmitud töövõtuleping nr. AS0112 15.03.2012.a.;
- 2) Rae Vallavalitsuse 13.03.2012 väljastatud kiri nr 6-1/261.
- 3) Vaskjala küla Veskimäe tee 6 ja 8a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine, Rae Vallavalitsuse 01.12.2015 korraldus nr 1772.

Detailplaneeringu koostamisel on juhendatud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandi reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Rae valla üldplaneeringuga ja ehitusmäärusega.

2. Teostatud uuringud.

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaani on mõõdistanud OÜ Geochart, töö nr. C 114 G 11, mõõdistatud 29.12.2011.a ja töö nr C 015 G 12, mõõdistatud 06.03.2012.

Geoloogilised uuringud teha vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

Hoonete projekteerimisele eelnevalt teha radooniriski uuringud ning vajadusel arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutel hoonestusõigusega ala laiendamine seoses planeeritud puurkaevu mitte rajamise otsusega kaasneva puurkaevu kaitsetsooni vajaduse kadumisega ning kinnistute omanike sooviga kokkuleppel naabritega hoonestada kruntide külgspiiridele lähemal kui 4 m külgspiiridest.

Ehitusõigus planeeritakse Veskimäe tee 8a kinnistule ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks, abihooneid on lubatud ehitada kokku põhihoonega. Kinnistu jääb olemasoleva sihtotstarbega (EE100%).

Ehitusõigus planeeritakse Veskimäe tee 6 kinnistule ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks, abihooneid on lubatud ehitada kokku põhihoonega. Kinnistu jääb olemasoleva sihtotstarbega (EE100%).

Detailplaneeringu koostamise ja muutmise vajaduse põhjenduseks võib välja tuua kehtiva detailplaneeringu aktuaalsuse kadumise seoses mõlema planeeritava kinnistu juba teostatud liitumistega ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, mistõttu kaob vajadus piirata kinnistu hoonestusala planeeritava puurkaevu kaitsevööndiga 50 m. Samuti pole kehtivas detailplaneeringus arvestatud hoonestusala määramisel olemasoleva hoonestusega ning kinnistuomanike soovidega abihooneid piirinaabritega kokkuleppel ehitada kinnistu piiridele lähemale kui 4 m ja ka soovi korral tuleohutusnõudeid järgides kinnistu piiridel abihooneid kokku ehitada nõuetekohaste tulemüüridega.



4. Praegune olukord.

Planeeritav ala asub Vaskjala külas, Veskimäe tee 6 ja Veskimäe tee 8a kinnistutel, Aruküla teest lõunas, Veskimäe teest läänes, Vaskjala-Ülemiste kanalist idas. Vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. määrusele nr 42 on planeeritav ala II kategooria ala: elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates. Veskimäe tee 6 kinnistu on praegu 2439 m² suur, hoonestamata. Kasutuseeta alal on osaliselt võsastunud rohumaa. Veskimäe tee 8a kinnistu on praegu 2437 m² suur, kinnistu kagunurgas paikneb abihoone (www.ehr.ee 05.01.2015 andmetel: ehr. kood 120681294, ehitisealune pind 83 m²). Kasutuseeta alal on osaliselt võsastunud rohumaa.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on Veskimäe teelt (asfalteeritud tänav, laius 4 m). Kinnistu idaserval Veskimäe teel on veetrass, kanalisatsioonitrass, side maakaabel, madalpinge õhuliin liitumiskilbiga postil Veskimäe tee 6 ja Veskimäe tee 8a ühises nurgas tänava ääres. Reljeefilt on maa-ala tasane.

4.1. Piirangud

Kinnistut läbivate tehnovõrkude piirangud trassi teljest või äärmise toru/traadi teljest: veetrass 1+1 m, kanalisatsioonitrass 1+1 m, side maakaabel 1+1 m, madalpinge õhuliin 2+2 m. Tänavakaitsevöönd kinnistu piirini. Vaskjala-Ülemiste kanali ehituskeeluvöönd 50 m, piiranguvöönd 100 m

Kinnistut läbivate tehnovõrkude puhul tehakse planeeringus ettepanek nendele kaitsevööndi laiuses servituut määrata, servituudiga koormatud ala pind on kokku 64 m².

5. Kontaktvöönd.

Kontaktvööndi ulatus on Veskimäe tee koos mõlemal pool teed olevate kinnistute ja reformimata riigimaadega ehk kolmnurk riigi kõrvalmaantee 11303 Jüri-Aruküla, Pirita jõgi ja Vaskjala-Ülemiste kanal.

Planeeringud kontaktvõõndi alal: algatatud detailplaneeringud puuduvad, vastuvõetud detailplaneeringud puuduvad, kehtestatud detailplaneering on Veskimäe tee 8a kinnistu ja lähiala detailplaneering, 15.08.2006 ning Veskimäe tee 7 kinnistu detailplaneering 04.08.2015.

Veskimäe tee mõlemapoolses servas on tegemist reeglina eramukruntidega, mis jäävad suurstega vahemikku 2400 - 15500 m², eramute paiknemisel tänava ehitusjoont ei tuvasta. Talitee, Laiape, Kärja ja Veskimäe tee 5 kinnistud on hetkel maatulundusmaa sihtotstarbega.

Hoonestatud kinnistutel on tegemist eramutega, abihooneid 1-3.

Kontaktala lähialal läänesuunas paiknevad järgmised teenusepakkujad ja asutused: kauplus 1.8 km kaugusel, lasteaed 2.0 km kaugusel, kool 2.3 m kaugusel, vallavalitsus 2.9 km kaugusel, söögikoht 1.9 km kaugusel.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sarnane kontaktvööndis oleva olukorraga, Veskimäe tee tänavaruum korrastub.





Uushoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna ei teki visuaalset reostust. Ka on hooned ette nähtud madalamad kui enamike kinnistul kasvavate puude kõrgused. Hoone projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus ei erine lähiala hoonestustavast.

Heitveed kanaliseeritakse ja olmevesi tuleb planeeritavasse hoonesse trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

Olmeprügi kogutakse kinnistute värvate lähedusse planeeritud sorteeritud jäätmete kogumisplatsidel (betoonalus erinevat tüüpi olmejäätmete konteineritega). Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmekäitluseeskirjadele.

Veskimäe tee on olemasolev, ~4 m laiune tänav. Uute hoonestusalade paigutamisel on arvestatud tellija soovi ja olemasoleva olukorraga, olemasoleva hoone ümbruses olev hoonestusala arvestab olemasoleva olukorraga. Hoonestusalad jäävad tänavapoolsest krundi piirist reeglina 4.0 - 5.6 m kaugusele, tänava ehitusjooneni, Külgmiste piiride puhul ulatub hoonestuala piirini, 4 m kaugusel piirist kehtivad hoonestamise reeglid vt. käesoleva seletuskirja p. 6.3 ja 13. Pääsud kinnistule, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis".

Detailplaneering sisaldab kehtiva planeeringu muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kontatvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule.

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada kruntidele heakorrastusprojektid, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaiaid. Piirdeaedade lubatud asukohad vaata põhijooniselt, väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Kinnistu Veskimäe tee 6 lubatud hoonetealune pind on 365 m², maksimaalne lubatud suletud brutopind elamul 600 m², abihoonetel kuni 120 m², kokku kuni 600 m².



Kinnistu Veskimäe tee 8a lubatud hoonetealune pind on 365 m², maksimaalne lubatud suletud brutopind elamul 600 m², abihoonetel kuni 120 m², kokku kuni 600 m².

Hoonestusala piires võib igale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitada ühe ühe- kuni kahekorruselise elamu ja kuni kaks ühekorruselist abihoonet eraldiseisvana või põhihoonega kokkuehitatatult. Abihooneid võib ehitada Veskimäe tee 6 ja 8a kinnistutevahelisele piirile lähemale kui 4 m juhul, kui sõlmitakse naaberkinnistuga vastav notariaalne leping ja tagatud on tuleohutus.

Elamu hoonealusest pinnast 0...100% võib olla kahekorruseline. Katusekalded on vahemikus 15°...40°, elamute kõrgus max 8.0 m või olemasolev, abihoonete kõrgus max 5.0 m või olemasolev, mõõdetuna maapinnast. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projektiga, ent mitte kõrgem kui $\pm 0.000 = \text{ABS} + 40.600$.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljöoga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate eramute naabruskonnas levinud vormikeele kasutamist. Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada detailplaneeringu koostanud arhitektiga ja vallaarhitektiga eskiisprojekti staadiumis ning detailplaneeringu koostanud arhitektiga eelprojekti staadiumis.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, savikivi või valtsplekki. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamise ei ole lubatud. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

6.3.1. Raieööd

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast ja hooldamata viljapuudest puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud. Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete kohta koostatvate projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele.

7. Liiklus ja parkimine.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub Veskimäe teelt. Asfaltbetoonkattega sõidutee laiuks on ~4 m. Mõlemal pool tee servas on haljasriba, mille alla on paigaldatud tehnovõrgud. Sajuvete eemaldamine on lahendatud torustike ja vertikaalplaneerimisega. Veskimäe teel puuduvad kõnniteed, vähese liiklusintensiivsuse tõttu vajaduse nende järgi puudub. Parkimine toimub kruntidel. Projekteeritud elamute parkimishormatiiv (väljaspool keskust): Elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2..3 kohta / krunt. Planeeringus 3 kohta krundil = 3 kohta / krunt. Kokku 6 kohta planeeritaval alal.





8. Heakorrastus.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Krundi iga 300 m² kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Mõlemal kinnistul peab olema seega min 8 puud. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sisepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Piirded võib rajada ainult piki elamukruntide piire. Piirded piki tänavamaad on puidust lippaed ($H_{\max} = 1.2$ m), mujal vörktara ($H_{\max} = 1.2$ m). Piirdeaia lahendus peab sobituma elamu arhitektuurilahendusega ja vastama piirkonna piirdeaia tavadele, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile sissesõidutee lähedale rajatud betoonalustele.

9. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile.

10. Planeeritava ala bilanss.

1.	Planeeritav ala	0.49 ha
2.	Elamumaa	4876 m ² (2437 m ² +2439 m ²)
3.	Suletud brutopind (plan. elamud)	400+400 m ²
4.	Elamute arv	2
5.	Parkimiskohti	6

11. Keskkonnakaitse nõuded.

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat kõrghaljastust. Ehitatavate elamute vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus toimub Veskimäe teel olevate tehnovõrkude kaudu. Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Harjumaa pinnase radooniriski kaart“ 2008) jääb detailplaneeringu ala kõrge radooniriskiga piirkonda (50-150 kBq/m³). Enne hoonete projekteerimist ja reaalselt ehitamist teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel. Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada kruntide sissesõiduteede lähedale betoonalustele. Kruntide valdajad peavad järgima Rae valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Elamumaa kruntidel taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sisepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.



11.1. Keskkonnamõju hindamisest.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetamata juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral suurendatakse elamumaa kinnistutel ehitusõigust. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut. Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radoonihjemeetmed; nähti ette nõrgalt kaitstud põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Võimalike avariilukordadena võib välja tuua kahte: tulekahju planeeritavates hoonetes ja üleujutus planeeringualal. Tulekahju vältimise nõuded on esitatud käesoleva seletuskirja p. 13. Tulekahju toimumise korral jääb kahju (ja eelkõige keskkonnakahju) lokaalseks, kuna nõuete täitmisel õnnestub tuli saada kontrolli alla kiiresti ning planeeritaval alal ei kavandata kemikaalide kaustamist, mille põlemisel tekiks õhureostust. Üleujutuse oht planeeritaval alal on minimaalne, kuna planeeritavate kinnistute pind on ~2.0 m kõrgemal Vaskjala kanali normaalsest veepinna tasemest ja tegemist on kontrollitava veetasemega tehisveekoguga.

12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid).



Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Elumumaa kruntidele rajada piirded.

13. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrusele nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb arvestada EVS 812-7:2008 p. 12 ja alapunktid nõudeid arvestadas. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10 \text{ L/sek}$ 3h jooksul saadakse olemasolevast tuletõrje veevõtukohast (olemasolev tänavahüdrant nr 905, planeeringualast 24 m kaugusel põhja pool), vastavalt EVS 812-6.

14. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu projektiga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 2 tk, 3 x 25A. Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates krundipiiril olevast liitumiskilbist hoonesse.

15. Sidevarustus.

Lahendatakse planeeritavatel hoonetel raadiolingi baasil, täpne lahendus anda projekteeritava hoone ehitusprojekti koosseisus.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja väljaehitatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniorustikest. Ehitusprojektide koostamise eelselt on kinnistuomanikud kohustatud liituma ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga.

Prognoositud vooluhulgad kahe kinnistu kohta:

Vesivarustus: 0.8 m³/ööp

Kanalisatsioon: 0.8 m³/ööp

Välistulekustutus: 10.0 L/sek

Välisvõrgud:

Kinnistute liitumispunktid ja -torustikud ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga on olemasolevad. Kinnistute veega varustamine on ette nähtud Veskimäe teel olevast ühisveevärgist. Liitumispunktid ühisveevärgiga on olemasolevad, maakraanide asukohad näidatud põhijoonisel. Kinnistute kanaliseeritav vesi suunatakse Veskimäe teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni. Liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga on olemasolevad, kanalisatsioonikaevude asukohad on näidatud põhijoonisel. Olemasolevate ja seatavate servituudialade paiknemine vaata käesoleva planeeringu põhijooniselt. Sadeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, sadeveetorustikke ega дренаazhitorustikke ei rajata.



17. Soojusvarustus.

Lahendatakse lokaalsena planeeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus.

18. Planeeringu elluviimine.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt, vajadusel;
- hoonetele ehituslubade väljastamine.

Seletuskirja koostas: Madis Karu

Seletuskirja kontrollis: Madis Karu

Tellijä esindaja: Mart Võrklaev

