

VASKJALA KÜLA LOOTSI VKT 13, 13A JA LOOTSI KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

LOOTSI VKT 13, 13A JA LOOTSI KINNISTU
VASKJALA KÜLA
RAE VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR: 14-2015
STAADIUM: DETAILPLANEERING

TELLIJA: RAE VALD, registrikood 75026106
ESINDAJA: MART VÕRKLAEV
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301,
Harjumaa; telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: DMITRI KONSTANTINOV,
isikukood 36704050221,
Lootsi VKT 13, Vaskjala küla, Rae vald,
Harjumaa; telefon: 5664 2703,
e-post: konstadim357@gmail.com

KOOSTAS: ERMO PAIS
ARHITEKT: ANDREI PLESKATŠJOV

PROJEKTEERIIJA: **EP Majaprojekt OÜ**
Registrikood: 12307175, MTR: EEP002936
V. Reimani 5-7, 10124 Tallinn
Tel: +372 52 033 89
ermo@e-majaprojekt.eu, www.e-majaprojekt.eu,

Tallinn, 07.11.2015

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla
Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

SISUKORD

Seletuskiri

I Üldosa

1.1. Lähteandmed	4
1.2. Detailplaneeringu üldeesmärgid	4

II Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan	5
2.2. Keskkonnatingimused	6
2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
2.4. Elektrivarustus	6
2.5. Sidevarustus	6
2.6. Soojavarustus	6
2.7. Sadevete ärajuhtimine	6
2.8. Öhu saaste	6
2.9. Müra	6

III Planeerimislahendus

3.1. Asendiplaaniline lahendus	7
3.2. Arhitektuurne lahendus	7
3.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	8
3.4. Teed ja liikluskorraldus	11
3.5. Tuleohutusnõuded	11
3.6. Kuritegevuse ennetamine	12
3.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	12

IV Insener-tehniline lahendus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.2. Elektrivarustus	13
4.3. Sidevarustus	13
4.4. Soojavarustus	13
4.5. Sadevesi ja drenaaž	13

V Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

VI Joonised

Geoterra OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 15-2015) M 1:500

DP-01	Situatsiooniskeem	M 1:2000
DP-02	Kontaktvööndi skeem	
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
DP-06	Kruntide jaotuse skeem	
DP-07	Illustratiivne joonis 3D	

VII Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2. Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine 29. september 2015 nr 1419.
Lisa 1- Situatsiooniskeem
Lisa 2- Lähiala skeem
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks.
4. Detailplaneeringu algatamisest informeerimise dokumendid
5. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus koos dokumentidega
6. Ajalehtede väljavõtted
7. Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokollid
8. Üldplaneeringu seletuskirja väljavõte
9. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud elektrienergia müügileping
10. Elveso AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 210
11. Elveso AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste Lisa 1A
12. Elveso AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste Lisa 1B
13. Maaüksuse plaan koos piiriprotokolliga
14. Fotod planeeringualast
15. Foto teadetetahvlist

VIII Kooskõlastused ametkondadega

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastatud joonised

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

I ÜLDOSA

1.1. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Rae valla- üldplaneering (21.05.2013.a.) ning ehitusmäärus (01.03.2009.a.).
- Rae valla ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni arengukava 2013-2024.a.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaaliselt teostavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ja liitumislepingud.
- Planeeringu koostamisel on kasutatud Geoterra OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 15-2015).
- Vaskjala küla Uus- Mustimäe kinnistu DP (08.05.2007).
- Katastriüksuse plaanid

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

1.2. DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Arhitektuurinõuete seadmine
- Haljastuse ja heakorra lahendamine
- Servituutide vajaduse määramine
- Tehnovõrkude lahendamine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Sadevete äravoolu lahendamine
- Tuleohutusnõuete tagamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Adress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Vaskjala külas, Pirita jõe ja Leivajõe vahelisel alal.

Kinnistute andmed:

Lootsi vkt 13- katastritunnuseks on 65301:009:0130, pindala on 666 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Lootsi vkt 13a- katastritunnuseks on 65301:007:0575, pindala on 770 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Lootsi- katastritunnuseks on 65301:009:0001, pindala on 27838 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa. Omanik on Aiandusühistu Lootsi.

Kinnistute suurus kokku 29274 m².

Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,9 ha.

Kontaktala

Tegemist on valla keskust ehk Jüri alevikku ida- ja lõuna poolt ümbritsevate aladega, mis toimivad Jüri aleviku tagamaana. Asustus on valdavalt koondunud teede ja Pirita jõe äärde. Planeeritavad kinnistud paiknevad Rae valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas. Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Planeeringuala paikneb tihedama asustuse piirkonnas. Kontaktalas on enamus elamumaade suurused vahemikus 700-1500 m². Suuremad maatulundusmaad jäävad põhja poole, mis on kasutusel heinamaana. Näkinurga teed mööda ida poole sõites ning Pajupea teelt paremale keerates ning Vesiroosi teelt vasakule keerates pääseb Jüri-Aruküla teele, mida mööda pääseb Rae valla keskusesse Jürisse. Koolibuss peatub Lootsi teel. Lähim alaline bussipeatus asub Vesiroosi teel planeeringualast ca 2,7 km kaugusel. Transport toimub Lootsi-, Näkinurga-, Vesiroosi- ning Jüri-Aruküla tee kaudu. Poed, kool ning muud asutused on valla keskuskes Jüris, kuhu on planeeringualalt ca 7 km. Vaskjala külas on üldvõrgud enamjaolt väljaehitatud (planeeringualal on olemas elekter, vesi ja kanalisatsioon).

Asendiplaan

Juurdepääs on tagatud Lootsi teelt. Ehitisregistri andmetel on kinnistud hoonestamata. Lootsi vkt 13 ja 13a kinnistule on ehitusloata ehitatud vundamendid.

Lootsi kinnistu on hoonestamata (paiknevad ainult tehnovõrgud): kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood: 220598616), külmaveetorustik (ehitisregistri kood: 220598615 ja 220702856) ning õhu- ja maakaabelliin (ehitisregistri kood: 220586563).

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

2.2. KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistud on kaetud üksikute puude ja madalhaljastusega. Kõrghaljastus paikneb peamiselt planeeritava ala läänepoolses osas. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis.

2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Lootsi vkt 13 kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunkt asub joonisel DP-05 näidatud asukohas. Ühendus vee- ja kanalisatsioonitrassiga on tehtud. Olemasolevad tehnovõrgud on välja ehitatud Lootsi teele. Lootsi vkt 13a ja Lootsi kinnistut läbib drenaažitorustik.

2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistuid läbib madalpinge õhuliin, mille posti külge on paigaldatud elektri liitumiskilp (vt. joonis DP-05).

2.5. SIDEVARUSTUS

Kinnistutel puudub sidevarustus.

2.6. SOOJAVARUSTUS

Tsentraalne soojavarustus puudub.

2.7. SADEVETE ÄRAJUHTIMINE

Sadevesi hajutatakse kinnistu haljasalal ning juhitakse drenaažisüsteemi, mis on ühendatud kraavidega. Kraavid suunduvad Leivakjõkke.

2.8. ÕHU SAASTE

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

2.9. MÜRA

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on vähene liiklusvahenditest põhjustatud müra Lootsi-, Näkinurga- ning Kurekaela teel.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Ajutised krundid 1A, 1B ja 1C liidetakse üheks elamumaa krundiks suurusega 1481 m². Käsitletav planeeringuala koosneb kolmest kinnistust, mis jagatakse antud planeeringuga neljaks eraldi krundiks:

Krunt 1- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1481 m², millele võib rajada üksikelamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 222 m². Lubatud täisehituse % on 15% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Hoone esimese korruse põranda $\pm 0,000 = + 36,93$.

Krunt 2- Planeeritud sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krundil suuruseks on 9490 m². Krundil paikneb Lootsi tee ja tehovõrgud. Krundile ei ole lubatud ehitada hooneid.

Krunt 3- Planeeritud sihtotstarve on 100% Üldmaa. Krundil suuruseks on 3046 m². Krundil paikneb haljasala ja tehovõrgud. Krundile ei ole lubatud ehitada hooneid.

Krunt 4- Planeeritud sihtotstarve on 60% Veekogudemaa ja 40% Üldmaa. Krundil suuruseks on 15 257 m², millest 9154 m² on Veekogudemaa ja 6103 m² on Üldmaa. Krundile ei ole lubatud ehitada hooneid.

3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Krunt 1- Hoonete paigutus: üksikelamu ehitada ehitusjoonele (kaugus kinnistu piirist vt. jooniselt DP-04). Nii jääb üksikelamu asukoht samale joonele naaberkinnistutel olevate honetega. Abihoonete asukohad täpsustada hoonete ehitusprojekti.

Eramu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Eramu max. korruselisus on 2.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Abihoonete ehitusalune pind kokku max. 60 m².

Abihoonete (ka alla 20 m²) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Fassaadimaterjalid: peamine viimistlusmaterjal on puit, mida võib kombineerida kivi, krohvi või tellisega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Lubatud katusekalle: 15-40°. Väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.

Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Hoone katuseharja suund soovituslikult risti- või paralleelne teega.

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Võrkpiire hekiga kuni 1,5m kõrge, naaberkinnistutest lähtudes. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Krundile 2-4 ei ole lubatud ehitada hooneid.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Haljastus

Kõrghaljastuse planeerimisel lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust. Soovitav on säilitada olemasolev kõrghaljastus krundi sõiduteede poolses osas. Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Vajadusel puude eemaldamisel arvestada asjaoluga, et metsatingimustes kasvanud puud on kohastunud kasvama grupis, mitte üksikult. See tingib puude maha võtmise suuremate gruppidega, mitte üksikult. Üksikuna kasvama jäetud puud võivad kergesti tuule käes murduda.

Krunt 1 on kaetud üksikute puude ja madalhaljastusega. Kõrghaljastus paikneb peamiselt planeeritava ala läänepoolses osas. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis. Soovituslik on paigaldada Lootsi tee äärde hekk. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6m.

Krundil 2 on vähesel määral üksikuid puid. Enamus transpordimaast on kaetu peenikustikuga ning madalhaljastusega.

Krunt 3 on kaetud enamuses kõrghaljastusega.

Krundi 4 kaldal on vähesel määral üksikuid puid. Enamus aslast on kaetud veega.

Müra

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on vähene liiklusvahenditest põhjustatud müra Lootsi-, Näkinurga- ning Kurekaela teel.

Õhu saaste

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Soovitav on vältida hoonete kütmisel kivisöe kasutamist. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

Jäätmekäitlus

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Soovitatavalt varjata konteiner haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Prügikonteinerite tühendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae vallas kehtivatest vastavatest määrustest.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

Valgustus

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada õuevalgustitega. Lootsi teel on olemasolev tänavavalgustus.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Rae valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks elamualana on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatav detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust on kaalutletud planeeringu algatamise otsuses ja leitud, et antud juhul ei ole eraldi hindamise koostamine vajalik. Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute läheduses.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (enne teede ja tehnovõrkude rajamist ei ole ala hoonestamine lubatud);
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja parkimisalaga tuleb välja ehitada sademeveesüsteemid. Selleks tuleb ümber tõsta kinnistut läbiv drenaažisüsteem ja puhsatada olemasolevad kaavid;
- Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad elamud. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
- Pärast uusehitise valmimist tuleb konkreetne krunt nr 1 hiljemalt 1 aasta jooksul heakorrastada ja rajada vähemalt madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed);
- Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kiviõekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Alal soovitakse kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks;

- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Rae Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Rae valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
- Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguva sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse ilma Rae Vallavalitsuse kirjaliku loata;
- Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas ($50-150 \text{ kBq/m}^3$). Tagada hoone vundamendi tuulutus nii, et radoon ei pääseks siseruumidesse. Samuti tuleb kasutada põrandaaluse ehituskile asemel radoonitõket. Täpsem radoonikaitse lahendus anda eramu ehitusloa projektis. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 8402009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m^3 .
- Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate elamute läheduses naabreid teavitada.

Võimalikud avariiohtlikud korrad ja nende vältimise meetmed

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendamisega on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud;
- lahendatud on tuletõrjeveevarustus - planeeringual on olemasolev hüdrant, mille kaugus planeeringualast on 30 m.
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine
- radooniriski ennetamine. Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohtlikke olukordi:

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).
- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Olemasolev Lootsi tee on kaetud peenkillustikuga. Näkinurga teed mööda ida poole sõites ning Pajupea teelt paremale keerates ning Vesiroosi teelt vasakule keerates pääseb Jüri-Aruküla teele, mida mööda pääseb Rae valla keskusesse Jürisse.

Krundi 1 juurdepääs on planeeritud Lootsi teelt (olemasolev juurdepääs). Parkimine toimub omal krundil (ette nähtud 2 parkimiskohta).

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, Majandus- ja taristuministri määrus nr 54

EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8m. Kuna ehitusjärgus oleva hoone põhjanurk jääb tuleohutuskujasse (8m) vt. joonis DP-04, siis peab antud kohas välisviimistluse tuletundlikuse klass olema B-s1-d0 ning konstruktsioonide tulepüsivus vastama EI-30 nõuetele. Räästa ja välisseina konstruktsioon peavad tõkestama tule leviku hoonesse. Puitkonstruktsioonid tuleb immutada tulekaitsevahendiga. Tuletõkkekonstruktsioonis oleva ukse, akna ja muu väiksema avatäite ning tuletõkkekonstruktsioone läbivate tehnosüsteemide tulepüsivusaeg peab olema vähemalt 50% tuletõkkekonstruktsioonile ettenähtud tulepüsivusajast, kusjuures avatäite pindala ei tohi olla suurem kui 40% tuletõkke konstruktsiooni pindalast.

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse olemasolevatest maapealsetest hüdrantidest (asukohta vt. jooniselt DP-01). Põhjapoolse hüdrandi kaugus

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa
planeeringualast ca 30m ja lõunapoolset 190 m. Vastavalt standardile EVS 921:2014 (punkt 6.2.4 Tuletõrjevesi)- Tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa on maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästkeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismid. Hoonete kustutamiseks vajaliku veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni jooksul (vt. Elveso AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 210).

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

*Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.

*Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.

*Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,

*Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

*Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimiste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja muude rajatiste ehitamiseks;
- moodustatud kruntide ehitus- ja kasutuslubade väljastamine.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015
Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olemasolev veevarustus ja isevoolne kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Elveso AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 210. Servituudi kehtestamise vajadus olemasolevatele ja planeeritavatele torustikele on näidatud joonisel DP-05. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi. Olemasolevad liitumispunktid on ehitatud kinnitu piirile. Liitumispunkti on paigaldatud veevarustuse maakraan (kummikiilsüder) ning reoveekanalisatsiooni vaatluskaev. Kinnistusisene vee - ja kanalisatsioonitoru on ühendatud liitumispunktidesse. Tsentraalse vee ja kanalisatsiooni tarbimiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elveso AS-ga.

Olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk ühel kinnistul on 0,40 m³/d.

Vastavalt standardile EVS 921:2014 (punkt 6.2.4 Tuletõrjevesi)- Tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa on maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud elektri müügilepingule nr 4087010753. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05. Krundi 1, 2 ja 3 läbib madalpinge õhuliin, mille servituudi laius on 2 m mõlemale poole kaablit. Posti külge on paigaldatud elektri liitumiskilp.

4.3. SIDEVARUSTUS

Puudub.

4.4. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada lokaalküttena.

4.5. SADEVESI JA DRENAAŽ

Krundi 1 sadevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul ning juhitakse olemasolevasse kraavi Kurekaela teel, mis suundub Leivajõkke. Vertikaalplaneeringut vt. jooniselt DP-05. Olemasolevad kraavid puhastada kuni Leivajõeni. Kraavi kaitsevööndi laius on 1m kraavi servast.

Sademevee hetkkoormused:

Kaetud ja sillutatud pinnal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk1}=0,008 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Haljasalal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk2}=0,005 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Krundi 1 sadeveekoormus kokku: $Q_{sk1}= 2 \text{ l/s}$, $Q_{sk2}= 6 \text{ l/s}$

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936; Projekti nimetus: Vaskjala küla
Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2015, Töö nr. 14-2015

Aadress: Lootsi VKT 13, 13A ja Lootsi kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald, Harjumaa

Kinnistut läbiv drenaažisüsteem tuleb tõsta ehitusalalt ära vastavalt joonisel DP-05
näidatud asukohta. Drenaažisüsteemi kohta koostada eraldi tehnoloogiline projekt ning
kooskõlastada AS Elveso -ga. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi.

Krundi 2-3 sadevesi immutatakse pinnasesse. Krundi 4 sadevesi suundub Pirita jõkke.

Projekti koostamisel osalesid:

Koostas: Ermo Pais

Kontrollis: Andrei Pleskatšjov