

1 SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev töö on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 15. veebruari 2011 määrusega nr. 14 kinnitatud „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhendi“ nõuetele.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavalitsuse 02. veebruari 2016 korraldus nr. 167 „Vaskjala küla Karjapõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Janek Tõnissoni (10.12.2015) taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Rae Vallavolikogu 1. märtsi 2009 määrusega nr. 108 kinnitatud 'Rae valla ehitusmäärus';
- Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr. 462 kinnitatud 'Rae valla üldplaneering';
- Rae Vallavalitsuse 15. veebruari 2011 määrusega nr. 13 kinnitatud 'Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord';
- Rae Vallavalitsuse 15. veebruari 2011 määrusega nr. 14 kinnitatud 'Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend';
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr. 99 kinnitatud 'Rae valla jäätmehoolduseeskiri';
- Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrus nr. 38 'Eluruumidele esitatavad nõuded';
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 894:2008 'Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides';
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';
- EVS 835:2014 Hoone veevõrk;
- EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- RIL 77-1990 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;

1.2. Koostatud uuringud

Karjapõllu kinnistul on läbi viidud järgmine uuring:

1. Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (vt. lisa nr. 2.2)

Koostaja:	OÜ G.E.POINT
Töö nr:	15-G388
Töö koostamise aeg:	november 2015
Töö täitja:	M.Kaup

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI EHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

2.1. Kontaktvöönd ja selle analüüs

Planeeritud maa-ala suurusega ca 1,9 ha asub Vaskjala külas Veskitaguse, Karjatse ja Karjavere tee vahelisel alal. Planeeringuala piirneb transpordi-, elamu- ning maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntidega. Planeeringuala kontaktvöönd (aluseks detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele lisatud detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiride skeem) paikneb Aruküla ja Veskitaguse tee ning Vaskjala veehoidla vahelisel alal, lisaks jääb kontaktvööndisse Kesa tee uusarendus. Piirkonnas domineerivad suured üksikelanute krundid.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääb Veskitaguse, Karjatse, Karjavere, Kesa, Sillapiiga, Ussiaugu, Kurepesa ning Papisaare tee äärne hoonestus. Planeeringualale on Veskitaguse tee kaudu tagatud ühendus piirkonna teiste osadega. Planeeritud ala kontaktvööndis on väljakujunenud tänavatevõrk, mida käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

Kontaktvööndi hoonestus on arhitektuurselt väga eklektiline. Piirkonnas on valdavalt üksikelanud, alal paikneb vaid üks korterelamu (aadressil Papisaare tee 4). Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1-täiskorrus + katusekorrus või 2-täiskorrust), kuid piirkonnas esineb ka 1-korruselisi üksikelanuid. Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon, tajutavam ehitusjoon on (ette nähtud) Kesa tee uusarenduses.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitu, krohvi, klombitud kivi ning vähesemal määral tellist, piirkonnas paikneb ka paar palkmaja. Valdavalt kuulub elamu juurde ka abihoone, mitmetel kruntidel on 2-4 abihoonet. Kontaktvööndis paiknevad elamud on kaldkatusega (kahe- või ühepoolse kaldega). Hoonete katuseharjajoon on vaba. Piirkonna hoonestus on lahtise hoonestusviisiga. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad. Iseloomulikud on puitpiirde- või traatvõrkaiad kombineeritud hekiga, maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

2.2. Planeeritud maa-ala kontaktvööndi ehituslikud seosed

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on võetud aluseks järgmised asjaolud (tulenevalt kontaktvööndi analüüsist):

- hoonete kasutusotstarve – planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt üksikelanud;
- kinnistu jagamine – Karjapõllu kinnistu suurus, kuju ning asukoht võimaldab krundi loogilist ja põhjendatud jagamist, sh arvestades olemasolevat olukorda (säilib kinnistul paiknev kõrghaljastus). Piirkonnas on valdavalt suured üksikelanute krundid, planeeringulahendus järgib piirkonnas väljakujunenud kinnistute struktuuri ja suurust;
- hoonestusstruktuur - hooned on planeeritud kontaktvööndi hoonestusstruktuuri arvestades (hoonete katuseharjajoon on vaba);
- hoonestusviis - olemasolev hoonestus on lahtise hoonestusviisiga, mida järgib ka käesolev detailplaneering;
- kontaktvööndi hoonete korruselisus - alal esineb enim 2-korruselisi hooneid (1-täiskorrus + katusekorrus või 2-täiskorrust / piirkonnas esineb ka 1-korruselisi elanuid). POS 1 kinnistule on planeeritud kuni kahe maapealse korrusega üksikelamu;
- hoonete viimistlus – piirkonna hoonete viimistluses on kasutatud puitu (laudist), krohvi, klombitud kivi ja vähesemal määral tellist. Kavandatud hoonete viimistlusmaterjalid on määratud piirkonda sobivad;
- katusekalde – kontaktvööndi hoonete (üksikelanute) katused on kaldkatused (kahe- või ühepoolse kaldega), katusekalle varieerub vahemikus 15 – 45 kraadi. Planeeringus ei ole uute hoonete katusekalde täpselt määratud, vaid on antud katusekaldevahemik, mis on kooskõlas üldplaneeringuga ning kontaktvööndi hoonete katusekaldega.
- paigamiljö – piirkonnale iseloomulik miljö (kõrghaljastatud suured üksikelanute krundid) on säilitatud.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Karjapõllu kinnistu kaheks maaüksuseks, sh üheks elumumaa ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Määrata moodustatavale elumumaa krundile ehitusõigus ühe (kuni kahe maapealse korrusega) üksiklamu ning selle abihoonete ehitamiseks. Lisaks arhitektuurinõuete, liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast ning ruumilise keskkonna (kontaktvööndi) analüüsist, siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Piirkonna üldist välisilmet säilitades väliruumi kvaliteetne tihendamine, sh kõrghaljastusega kinnistu osa efektiivsem maakasutus;
- Kavandada planeeringualale hooned, mis sobiksid arhitektuuriselt ning ehituslikult antud asukohta ning piirkonna hoonestusega;
- Toimiva ja vajadustele vastava väliruumi loomine, kus hooned ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud;
- Keskkonnasõbraliku väliruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- Piirkonnas domineerivad suured üksikelamute krundid, mis on kooskõlas käesoleva detailplaneeringu eesmärgiga.

4. PLANEERITUD MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Kinnistu planeeritud maa-alal:

Aadress	Pindala m2	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
KARJAPÕLLU	18276	65301:007:0703	MM100%	Marja-Liisa Vaiksalu Janek Tõnisson

*Lisaks jääb planeeritud alale osa Veskitaguse tee maa-alast.

Planeeritud maa-ala suurusega ca 1,9 ha asub Vaskjala külas Veskitaguse, Karjatse ja Karjaveri tee vahelisel alal. Planeeringuala piirneb transpordi-, elamu- ning maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntidega. Planeeringuala põhjaküljel paikneb Karjaveri tee (L100%) kinnistu, idaküljel Uus-Karjaveri (M100%) kinnistu, lõunaküljel Karjatse tee (L100%) ja Kesa (M100%) kinnistu ning lääneküljel Karjaveri (E100%) kinnistu.

Karjapõllu kinnistu on hoonestamata. Tegemist on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga, millest ca 60% on metsamaa ning ca 40% rohumaa.

Juurdepääs planeeritud maa-alale on Veskitaguse, Karjaveri ning Karjatse teelt. Kinnistusesed auto- ja jalgteed puuduvad. Kinnistu ei ole ümbritsetud piirdeaiaga. Kinnistu kasutamist ei ole servituutidega kitsendatud. Ala läbib madalpinge õhuliin (mille kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole õhuliini), mis tagab elektriliitumise Tamme, Uus-Tamme ja Karjaveri kinnistule. Planeeringuala läheduses ei paikne (ühis)vee- ja kanalisatsioonitorustikku, sideliini ega gaasitrassi.

Kinnistu on valdavalt ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega lõuna suunas. Ala lõunapiiril paikneb kuivenduskraav. Kinnistu on kaetud madal- ja kõrghaljastusega, alal kasvab erinevaid leht- ja okaspuid (vt. joonist nr. 3). Maa-ala jaotub (lähtuvalt kõrghaljastuse paiknemisest) kaheks põhialaks, kinnistu lääneküljel on kaetud kõrghaljastusega (metsaala) ning idaküljel domineerib rohumaa, mida ilmestavad üksikud leht- ja okapuud ning põõsad/võsa. Puude seisukord on rahuldav, kuigi neid ei ole regulaarselt hooldatud.

Planeeritud ala ei asu Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr. 100 kinnitatud 'Rae valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus' määratud kaugküttepiirkonnas.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU

5.1. Krundijaotus

Karjapõllu kinnistu (pindalaga 18276 m²) on ette nähtud jagada kaheks maaüksuseks, sh üheks maatulundusmaa ning üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud elamumaa (POS 1) kinnistu suurus on 6600 m² ning planeeritud maatulundusmaa (POS 2) kinnistu suurus on 11676 m². Karjapõllu kinnistu suurus, kuju ning asukoht võimaldab krundi loogilist ja põhjendatud jagamist, sh arvestades olemasolevat (eelkõige looduslikku) olukorda, piirkonna ligipääsuteede lahendust ning kontaktvööndi hoonestusstruktuuri.

5.2. Hoonete kasutusotstarve ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

POS 1

Kinnistu planeeritud suurus: 6600 m²

Planeeritud hoonestustihedus: 0,12

Planeeritud täisehitusprotsent: 7,5%

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa - E100% (KÜ) / EE100% (DP)
Hoonete suurim lubatud arv	3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	500 m ² (elamu ja abihooned kokku)
Hoonete suurim lubatud (katuseharja) kõrgus	Elamu 8 m / abihooned 5 m

Lisatingimused:

- Kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga abihoone võib ehitada ka väljapoole hoonestusala (piiriehitise rajamise korral tuleb võtta piirinaabri kirjalik nõusolek).
- Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pindalaga kuni 60 m² (üks abihoone).
- POS 1 kinnistule võib rajada (lisaks 500 m² ehitisealusele pindalale) terrassi (elamule võib rajada rõdu).
- POS 1 ja/või POS 2 kinnistule võib rajada tiigi ja/või kraavi(d) ala kuivendamise ning maastiku kujundamise/illemastamise eesmärgil (rajatiste asukohad ning ulatus täpsustada ehitusprojekti staadiumis, kui on selgunud hoonete lõplikud asukohad).

POS 2

Kinnistu planeeritud suurus: 11676 m²

Planeeritud kasutamise sihtotstarve: maatulundusmaa / MM100%

Lisatingimus: kinnistule võib rajada tiigi ja/või kuivenduskraavi(d)

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Arvestada planeeritud hoonete sobivust miljööga;
- Katusekalle näha ette vahemikus 15 – 40 kraadi (väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus);
- Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus;
- Elamu katuseharja suund – vaba;
- Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (laudis / krohv / tellis / looduslik kivi), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid);
- Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale;
- Välisviimistluses pole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, eelistada sooje värvitoone;
- Katusekattena võib kasutada rullmaterjale, katusekivi või katuseplekki (katusekattematerjal valida ühetooniline);

- Katusekatte värviks valida tume toon – must, tumehall, tumepruun, tumepunane;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid ja rookatust;
- Järgida nimetatud põhimõtteid ka abihoonete projekteerimisel;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr. 55);
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

5.4. Piirded

Planeeringus on ette nähtud uus piire ning jalg- ja autovärv POS 1 kinnistule. Planeeritud piirde rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- Piirde lubatud kõrgus maksimaalselt 1,5 meetrit;
- Piirdena võib kasutada vörk- või metallaeda kombineeritult hekiga või puitlippidest aeda;
- Piire peab sobima elamu arhitektuuriga;
- Võib rajada nii lükand- kui pöördväravaid.

5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Jalakäijate ja autode ligipääs planeeritud POS 1 kinnistule on ette nähtud Veskitaguse teelt, planeeritud jalg- ja autovärava kaudu. Ligipääsutee POS 1 krundile ning parkimiskohtad on planeeritud nii, et alal säiliks võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Ligipääsutee asukoht on soovituslik, juhul kui tee asukohta muudetakse, tuleb arvestada nõudega, et ligipääs tuleb tagada Veskitaguse teelt (ligipääsutee rajada vähemalt 40 m kaugusele Karjatse ja Karjavere teest).

Teede- ja parkimisplatsi katetena POS 1 kinnistul soovituslikult kasutada vett läbilaskvaid pinnakatendeid (murukivi või dekoratiivne killustik, jalgteed võib rajada betoonsillutisega). Kinnistusisene asfaltbetoonkate pole lubatud.

Parkimine on lahendatud omal krundil. POS 1 kinnistule on planeeritud kolm parkimiskohta, kaks hoonesisest (või katusealust) parkimiskohta ning lisaks üks väliparkimiskoht. Normile vastav arv parkimiskohti on ette nähtud. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse järgmises projekteerimise staadiumis (hoonete ehitusprojektide koostamise etapis).

POS nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arv (üldplaneeringu alusel)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Üksikelamu	2	3

5.6. Haljastus ja heakord

Kinnistu on kaetud madal- ja kõrghaljastusega, alal kasvab erinevaid leht- ja okaspuid (vt. joonist nr. 3). Maa-ala jaotub (lähtuvalt kõrghaljastuse paiknemisest) kaheks põhialaks, kinnistu läänekülg on kaetud kõrghaljastusega (metsaala) ning idaküljel domineerib rohumaa, mida ilmestavad üksikud leht- ja okapuud ning põõsad/võsa. Puude seisukord on rahuldav, kuigi neid ei ole regulaarselt hooldatud.

Detailplaneeringus on määratud likvideerimisele perspektiivitu võsa ning halvas seisukorras okas- ja lehtpuud (POS 1 kinnistu ulatuses). Säilitatud on kõik elujõulised okas- ja lehtpuud. Uushaljastus (hekk / allee) on ette nähtud POS 1 kinnistu idaküljele, eesmärgiga luua privaatsus (sh müratõke) Veskitaguse tee (liikluse) suhtes. Täiendavalt võib (soovituslikult) rajada üksikpuid kinnistu sisealal (hoonete ümbrusesse). Olemasolev ja planeeritud haljastus tagab kinnistul nõutud haljastuse osakaalu. Kinnistu iga 300 m² kohta istutada 1 puu (täiskasvamiskõrgus min – 6 m), soovitatavalt

rajada puudeallee Veskitaguse teega piirnevale alale. Planeeringus esitatud uushaljastuse paiknemine on soovituslik. Haljastuse kavandamisel arvestada:

- Hoonealust kasvupinnast saab kasutada haljastamiseks (ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada ehituse asukohajärgse omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele);
- Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid sellises mahus ja ulatuses, et mitte kahjustada kasvavate puude juurestikku;
- Suurendada madal- ja kõrghaljastuse osakaalu POS 1 (elamumaa) kinnistul;
- Kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ja puu- ning põõsaliike;
- Võimalusel istutada viljapuid;
- Vältida aiaosade ulatuslikku sillutamist (betoon)kividega.

Planeeringu elluviimise järel paraneb ala heakord, rajatakse krundisisesed teed ning parkimis- ja haljasala.

5.7. Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga. POS 1 kinnistule on ette nähtud oma prügikonteinerid. POS 1 kinnistu jäätmekogumismahutite asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht on valitud nii, et jäätmeid äravedav sõiduk pääseks jäätmekogumismahutite juurde. Jäätmekonteinerid peavad olema kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

5.8. Vertikaalplaneerimine

Ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega lõuna suunas. Kinnistu lõunapiiril paikneb kuivenduskraav. Vajalik ei ole ala ulatuslik täitmine (pinnase tõstmine), aga soovitatavalt võib alale rajada tiigi ja/või kuivenduskraavi(d) ning tõsta maapinda hoonestusala ulatuses, eesmärgiga välistada liigvee kogunemise võimalus hoonestusala piirkonda. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutada ära krundi vertikaalplaneerimisel. Pinnase tõstmine (hoonestusala ulatuses) ei tekita sademevee valgumise ohtu naaberkinnistutele, kuna planeeritud ala on väga suur (sademevesi imbub pinnasesse) ning lähialal paiknevad mitmed kuivendusrajatised (kraavid / tiigid), mis tagavad sademevee loomuliku äravoolu. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast (välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele).

POS 1 uushoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada hoonete ja planeeritud ligipääsutee (sh parklaala) kõrguslik sidumine ja ühtsus. Vertikaalplaneerimine lahendada põhimõttel, et ala ei kaotaks oma visuaalset omapära. Ehitusprojektide koostamise faasis täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Lõplik vertikaalplaneerimine lahendatakse järgmises projekteerimise faasis (ehitusprojekti raames), lähtuvalt planeeritud hoonete lõplikest asukohtadest.

5.9. Tuleohutusabinõud

Abinõud tule leviku takistamiseks on määratud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Planeeritud POS 1 krundile on tagatud nii tuleohutuskujad kui pääs krundile ning ümber hoonete. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt tuleohutuse eeskirjadele ja standarditele. Täpsemad tulekaitseabinõud määrata hoonete ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest. Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus Osa 6: "Tuletõrje veevarustus"

Planeeringuala lähistel (150 m raadiuses) ei paikne ühtegi olemasolevat tuletõrjeveehüdranti. Lähimad (ametlikud) tuletõrje veevõtukohad asuvad aadressidel - Kurekella tee 2 (VVK), Kurekella tee 32 (H-413), Linnupesa tee 3 (H-414), Lootsi tee 29 (H-411), Lootsi tee 46 (H-412), Vesiroosi põik 25 (H-415), Vesiroosi põik 1 (H-416). Planeeringuala lähistel (planeeritud POS 1 kinnistu hoonestusalast ca 50 m kaugusel) paikneb tiik (Tammiku kinnistul / 65301:007:0705) ning ca 500 m kaugusel (mööda teed) Vaskjala veehoidla. Juhul kui POS 1 ja/või POS 2 kinnistule rajatakse tiik (ala kuivendamise eesmärgil), siis on tagatud lisaks olemasolevatele veevõtukohtadele ka lähim alternatiiv. Arvestades piirkonna olemasolevaid veevõtukohti, siis ei ole vajalik rajada planeeritud POS 1 kinnistule tuletõrjeveemahutit.

5.10. Servituutide vajadus ja kitsendused

Planeeritud kinnistu kasutamist ei ole servituutidega kitsendatud. Kinnistut läbib 0,4 kV madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole õhuliini. Lisaks kehtib alal Veskitaguse tee kaitsevöönd (sõiduraja välisest servast - 10 m).

Detailplaneeringus on määratud servituudi vajadusega ala (vt. joonis nr. 5 ja 6).

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrivarustuse liitumiskilbile (POS 1 kinnistul): 1 m ümber liitumiskilbi võrguvaldaja kasuks.

Servituutide ulatust täpsustatakse ehitusprojektiis.

6. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete väljastatud tehnilisi tingimusi. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan (joonis nr. 6).

6.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on detailplaneeringuga määratud käsitletava kinnistu (POS 1) perspektiivne võimalik elektrienergia tarbimisvõimsus ja selle alusel tellitud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnast tehnilised tingimused.

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 18.02.2016 tehnilised tingimused nr 238102 / lisa nr.2.1.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja paigaldab planeeritud POS 1 elamu liitumiseks olemasolevale õhuliini mastile liitumiskilbi (asukoht esitatud joonisel nr. 5 ja 6) kahetariifse arvestussüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmega 3x32A. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija (POS 1) oma vajadustele vastava liini. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani on määratud Tarbija maakaablite osas soovituslikud asukohad kuni planeeritud hooneteni (planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

6.2. Veevarustus

Piirkonnas tsentraalne vesi puudub. POS 1 kinnistu veevarustus lahendada planeeritud puurkaevu baasil (lokaalselt). Puurkaevule tagada hooldusala (R=10 meetrit). Puurkaevu kaitsetsoon säilitada haljasalana. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadust ja ehitusseadustikku. Puurkaevu puurimisele peab eelnema projekt, milles on kirjeldatud geoloogilises läbilõikes olevad pinnase- ja

kivimikihid, kaevu konstruktsioon ja sanitaarala. Elamule näha ette veeühendus, kinnistusesine veetoru ning veesisend. POS 1 veesisend on määramata, kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud. Kinnistu veesisendustoru ehitada PE plasttorust Ø32mm, surveklassiga PN10. Plasttorud ühendada omavahel keevisõmblustega. Plastist veetorustik paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Planeeritud torustikule paigaldatavad liitmikud ja äärikud peavad olema tõmbe- ja korrosioonikindlad. Veetorustiku täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoone(te) lõplikust asukohast. Planeeritud ala arvestuslik vee tarbimise kogus on 0,3 m³/d. Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismidnormid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 835:2014 Hoone veevärk;
- EVS EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;

6.3. Heitvee kanalisatsioon

Piirkonnas tsentraalne kanalisatsioon puudub. Planeeritud elamule on ette nähtud reovee kogumismahuti. Elamu reoveed kanaliseerida plastist kogumismahutisse mahuga $V = 10 \text{ m}^3$ (soovi korral suurem). Kanaliseeritav heitvee (voolu)hulk vastab veetarbe(voolu)hulgale. Planeeritud ala arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on 0,3 m³/d. Soovitav kasutada Fertil-tüüpi kogumismahutit. Heitvete kogumismahuti on planeeritud elamu ja parkla vahetuslähedusse, eesmärgiga tagada reoveemahuti tühjendava sõiduki ligipääs mahutile ning minimeerida reovee ärajuhtimise distantssi elamust. Elamu kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahuti tühjendava firmaga. Kinnistu kanalisatsiooniühendus ehitada plasttorudest d110mm. Planeeritud reoveekanalisatsiooni torustik näha ette isevooline.

Kuna planeeringuala on suur, siis alale võib rajada (kogumismahuti asemel) ka kohtpuhasti (septiku koos imb- ja/või filtersüsteemidega), et tagada looduslikum reovee käitlemine ning madalamad hoolduskulud. Kohtpuhasti ning imb- ja/või filtersüsteemide rajamise asukoht ning töösüsteem valida koostöös valdkonna spetsialistiga ning kooskõlastada kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel ja rajamisel arvestada järgmiste lisanõuetega:

- Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus (kaevust-kaevu peab torustik olema sirge);
- Kinnistutorustiku kalle peab tagama, et torustikus oleks tagatud isepuhastuskiirus;
- Isevoolse kanalisatsiooni torustik projekteerida muhvidega plastiktorudest;
- Reoveekanalisatsiooni sulgarmatuurina kasutada reoveekanalisatsioonile sobivat sulgarmatuuri;

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismidnormid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;

6.4. Sademevee ärajuhtimine

Ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega lõuna suunas. Kinnistu lõunapiiril paikneb kuivenduskraav, lähtuvalt sellest toimub sademevee loomulik äravool reljeefilt madalamatele aladele (lisainfo - vt. ptk. 5.8. Vertikaalplaneerimine). Planeeritud POS 1 ja POS 2 kinnistu sademevesi immutatakse pinnasesse. Oluline on sademe- ja дренаazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaalalt. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee planeerimisel. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Sademevee (tee- ja parklaaladelt) pinnasesse juhtimiseks on soovitatav kasutada imbtunnelit. Vajadusel rajada sademevee kogumis- ja äravoolutorustik. Planeeritud ala puhul ei ole sademevee voolamise ohtu naaberkinnistutele. Planeeritud (POS 1) alalt ärajuhitava sajuvee arvutusäravool kokku on ca 37 l/s ($Q=37,2 \text{ l/s}$).

6.5. Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu Rae Vallavolikogu 19. märts 2013 määrusega nr 100 kinnitatud 'Rae valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus' määratud kaugküttepiirkonnas. POS 1 kinnistule planeeritud elamu (soovi korral ka abihoonete) soojavarustus lahendada lokaalselt. Soovituslikult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi või vesi-vesi soojuspumpasid ning lisaküttena puukütet. Kuna POS 1 kinnistu on pindalalt suur (sh kõrghaljastuseta) ning vajalik on pinnase osaline tõstmine, siis soovituslikult kaaluda maakütte paigaldust. Soojavarustuse lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

6.6. Sidevarustus

Karjapõllu kinnistu lähedal ei paikne side õhuliini ega maakaableid. Planeeritud elamu sidevarustus lahendada lähtuvalt vajadusest, kasutades meetodit, mis ei eelda kaabelliini paigaldust (st läbi õhu).

7. KESKKONNAKAITSEALASED ABINÕUD

Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamu ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta. Uue planeeringulahenduse realiseerimise abil parandatakse krundi heakorda.

Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadusele ja nõuetele;
- Tolmuwabade pinnakatete kasutamine;
- Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsemeetmetest;
- Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariiolekordade vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsemeetmetest nõuetele ja headest tavadest kinnipidamine;
- Järgida detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Planeeritud ala piirneb kolmest küljest sõiduteega. Peamiseks müra allikaks on Veskitaguse teelt kostuv liikluse müra (Karjavee tee ja Karjatse tee on tupikteed, mille liiklusköös ei tekita negatiivset keskkonnamõju / müra). Kuigi Veskitaguse tee on madala liiklusköösusega, võib tekkida negatiivset mõju (õhusaastet / müra) kavandatud elamule. Kvaliteetse ehituse ning haljastuse osakaalu tõstmisega (sõidutee ja planeeritud elamu vahel) vähendatakse tekkida võivate negatiivsete mõjude ulatust. Müra ja õhusaaste vähendamiseks elamute siseruumides lähtuda (hoonete projekteerimisel) standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi:

- elava keskkonna loomine;
- elamutevaheline nähtavus ja jälgitavus on tagatud;
- valgustatus (kinnistu sissesõidu ja elamu ümbrusesse rajatakse õuevalgustus);
- kavandatud on selgelt eristatav juurdepääs;
- parkimiskohad on kavandatud hoonesisesed, piirdeaiaga piiratud krundile.

- püsielanikena elavad kinnistunaabrid;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus ja hoonete arhitektuur;
- kavandatud on vandalismikindlad konstruktsioonid ning kestvate materjalide kasutamine;
- hoonetele (soovituslikult) paigaldada valvesignalisatsioon;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;

9. KAVANDATU VÕRDLUS ÜLDPLANEERINGUGA

Planeeritud ala Rae valla üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on metsa- ja põllumajandusmaa. Üldplaneeringuga mõeldakse metsamajandusmaa all metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maad, põllumajandusmaa all - põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja nende arendustegevusega seotud maad. Rae valla üldplaneeringu kohaselt on metsa- ja põllumajandusmaal lubatud eluasemete rajamine hajaasutuse põhimõttel.

Detailplaneeringuga kavandatu võrdlus Rae valla üldplaneeringuga:

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Planeeritud POS 1
Hoonete kasutusotstarve	Ühepereelamud, paaris- ja kahepereelamud (läbivate teede ääres ja ristmikel)	Ühepereelamu
Planeeritava elumumaa kinnistu suurus	1500 m ² – 10000 m ²	6600 m ²
Suurim hoonestusalune pind krundi pindalast (%)	10-15 % Olenevalt krundi suurusest	7,5%
Ehitusjoon piirkonna siseteest	10 m sõiduteest	10 m sõiduteest
Nõutud kõrghaljastus	Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m / läbivate teede äärde puudeallee	Krundile on kavandatud nõutud mahus uushaljastus (madal- ja kõrghaljastuse näol)
Elamu suurim lubatud kõrgus ja korruselisus	8 m / 2-korrust	8 m / 2-korrust
Katusekalle (ühepereelamul)	15 – 40 kraadi väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus	15 – 40 kraadi väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus

- Vaskjala küla Karjapõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringumuutmise ettepanekut.

10. NÕUDED EHITUSPROJEKTILE

Detailplaneeringus määratakse järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabeli 9.13 ning Eesti Standard EVS 843:2003 tabelis 11.2 esitatud nõuetele;
- Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele planeeritud hoones ning ka naaberkinnistutel asuvates hoonetes;
- Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida - Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrust nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Hoonete projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“.
- Planeeritud puurkaevu kasutamise korral arvestada sotsiaalministri 31.07.2001 määruses nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ tooduga.
- Kanalisatsiooniehitise planeerimisel juhendada veeseaduse § 26 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitse nõuded“.
- Ehitusprojekti (k.a. hoonete eskiisprojekti) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

11. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojekti peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Vajadusel raie teostamine (eelnevalt - raieloa taotlemine);
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutusloa taotlemine.

12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaavõrkude maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama (kahju tekitanud) krundi igakordne omanik.