

Tellija:

**Rae vald**

Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik

Rae vald, Harju maakond

e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750

Huvitatud isik:

**Kristo Priskus**

Pärna tee 18, 75326 Karla küla

Rae vald, Harjumaa

e-mail: Priskus2@gmail.com, tel. 5282562

Koostaja:

**Sala Terrena OÜ**

Liiva tee 2, 75303 Lagedi

Rae vald, Harju maakond

info@salaterrena.ee, tel 5110394

# KARLA KÜLA PÄRNA TEE 18 KINNISTU DETAILPLANEERING DP1067



Koostamise kuupäev **2020/06/8**  
Vastuvõetud: **2020/11/17**  
Kehtestatud: **2021/**

PlanID **DP1067**

## SISUKORD

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED .....</b> | <b>5</b> |
| 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....                 | 5        |
| 1.2. Rae valla üldplaneering.....                        | 5        |
| <b>2. OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>                        | <b>7</b> |
| 2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd .....                 | 7        |
| 2.2. Planeeritav ala .....                               | 8        |
| 2.2.1. Maaomand planeeritaval alal .....                 | 8        |
| 2.2.2. Maa-ala üldiseloomustus .....                     | 8        |
| 2.2.3. Tehnovõrgud ja kitsendused.....                   | 8        |
| <b>3. PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>                     | <b>9</b> |
| 3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded .....   | 9        |
| 3.2. Teed, parkimine ja liikluskorraldus .....           | 10       |
| 3.3. Vesi ja kanalisatsioon .....                        | 10       |
| 3.1.1. Veevarustus .....                                 | 10       |
| 3.1.2. Reovesi .....                                     | 11       |
| 3.1.3. Elekter.....                                      | 11       |
| 3.4. Telekommunikatsioon .....                           | 11       |
| 3.5. Küte.....                                           | 11       |
| 3.6. Sademevesi.....                                     | 12       |
| 3.7. Insolatsioon.....                                   | 12       |
| 3.8. Tuleohutus.....                                     | 12       |
| 3.9. Radoon.....                                         | 13       |
| 3.10. Õhusaaste .....                                    | 14       |
| 3.11. Vibratsioon .....                                  | 14       |
| 3.12. Müra .....                                         | 15       |
| 3.13. Põhjavee kaitstus.....                             | 15       |
| 3.14. Vertikaalplaneerimine.....                         | 15       |
| 3.15. Servituudi vajadus .....                           | 16       |
| 3.16. Kuritegevuse ennetamine.....                       | 16       |
| 3.17. Haljastus ja heakord.....                          | 16       |
| 3.18. Jäätmemajandus .....                               | 17       |

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.19. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused .....         | 17 |
| 3.20. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu ellu viimiseks vajalikud kokkulepped ..... | 18 |

#### JOONISED

|   |                                |          |
|---|--------------------------------|----------|
| 1 | Situatsiooni skeem             | Skeem    |
| 2 | Kontaktvööndi skeem            | Skeem    |
| 3 | Tugiplaan                      | M1:500   |
| 4 | Põhijoonis                     | M 1:500  |
| 5 | Tehnovõrgud ja liiklus         | M 1:500  |
| 6 | Hüdrantide teeninduspiirkonnad | M 1:1000 |

#### LISAD

|    |                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused                                 |
| 2  | Võrguvaldajate tehnilised tingimused                                        |
| 3  | Väljavõtted kohalikust ja maakondlikust lehest planeeringu algatamise kohta |
| 4  | Koopiad kirjadest lähiala kinnistute omanikele ja küla liikumisele          |
| 5  | Rae Vallavalitsuse korraldused nr 91 ja nr 1538                             |
| 6  | Koopia planeeringu koostamise üleandmise ja rahastamise lepingust           |
| 7  | Detailplaneeringu algatamise taotlus                                        |
| 8  | Tärkandmed Pärna tee 18 DP kihid                                            |
| 9  | DP jooniste üldine info Pärna tee 18                                        |
| 10 | Kirjavahetus ja muu                                                         |

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Pärna tee 18 kinnistu (registriosa 4681602; katastritunnus 65301:003:0108) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Karla külas. Kinnistu sihtotstarve on 100%elamumaa.

### 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Suure-Tõnikse ning Kurve pereelamute kvartali I etapp detailplaneeringu positsioon 22: moodustada kaks elamumaa sihtotstarbelist katastriüksust, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,3 ha.

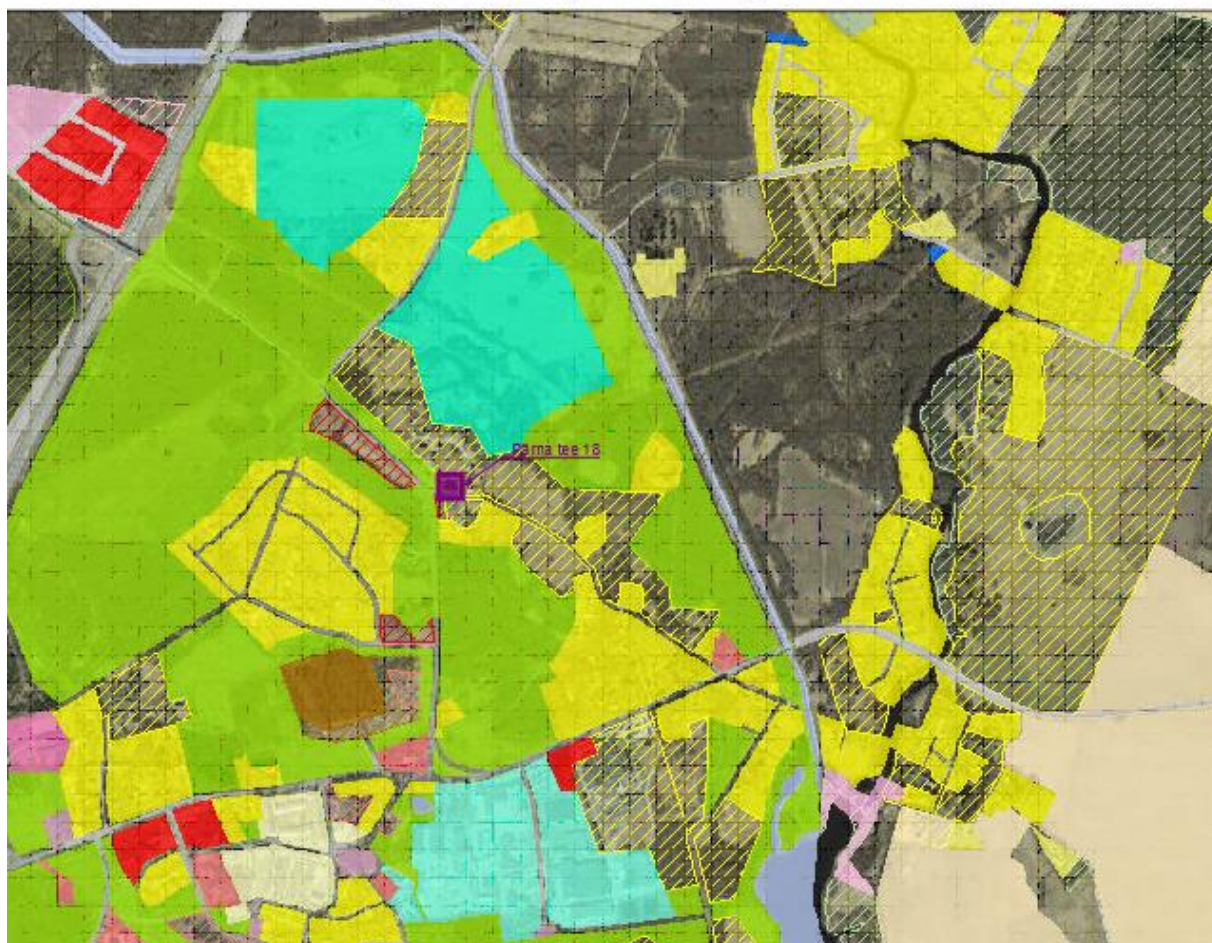
Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimis arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
5. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
6. Suure-Tõnikse ning Kurve pereelamute kvartali DP I etapp, kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.09.2004 otsusega nr. 289
7. Rae Vallavalitsuse 21. jaanuar 2020 korraldus nr 91 "Karla küla Pärna tee 18 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine"
8. Geodeetiline alusplaan, koostaja SBB OÜ, mõõdistatud juuli 2019.a
9. "Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Kurve tee 13, Karla küla, Rae vald" ja selle põhinev "Radooni eeldatav aktiivsuskontsentratsioon pinnases" (koostanud PML Balti OÜ)

### 1.2. Rae valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa. Planeeringuga ei muudeta kinnistu raegust sihtotstarvet (elamumaa100%).

## Väljavõte üldplaneeringu kaardirakendusest



Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu olemasolev maakasutus

|                                           |                                                                    |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">■</span>        | aleviku keskuse ja äriefunktsiooniga arenguala                     |
| <span style="color: green;">■</span>      | haljasala maa - parkmetsa maa                                      |
| <span style="color: cyan;">■</span>       | haljasmaa - rohekoridorid                                          |
| <span style="color: brown;">■</span>      | kalmistu maa                                                       |
| <span style="color: yellow;">■</span>     | korruselamumaa                                                     |
| <span style="color: darkgreen;">■</span>  | muu                                                                |
| <span style="color: lightblue;">■</span>  | parkmetsaga integreeritavate puhke- ja sotsiaalobjektide arenguala |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> | rekreatsiooni ja puhkusega seotud arenguala                        |
| <span style="color: magenta;">■</span>    | restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala                    |
| <span style="color: olive;">■</span>      | riigikaitsemaa                                                     |
| <span style="color: orange;">■</span>     | sotsiaalehitiste maa                                               |
| <span style="color: pink;">■</span>       | tehnoehitise maa                                                   |
| <span style="color: magenta;">■</span>    | tootmis- ja ladude maa                                             |
| <span style="color: blue;">■</span>       | veekogu maa                                                        |
| <span style="color: yellow;">■</span>     | väikeelamumaa                                                      |
| <span style="color: red;">■</span>        | ärimaa                                                             |

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu perspektiivne maakasutus

|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| <span style="color: brown;">■</span>   | kalmistu maa (kavandatud)           |
| <span style="color: orange;">■</span>  | sotsiaalehitiste maa (kavandatud)   |
| <span style="color: magenta;">■</span> | tootmis- ja ladude maa (kavandatud) |
| <span style="color: yellow;">■</span>  | väikeelamumaa (kavandatud)          |
| <span style="color: red;">■</span>     | ärimaa (kavandatud)                 |

Skeem 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu joonisest (allikas: <https://map.rae.ee/gis>)

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

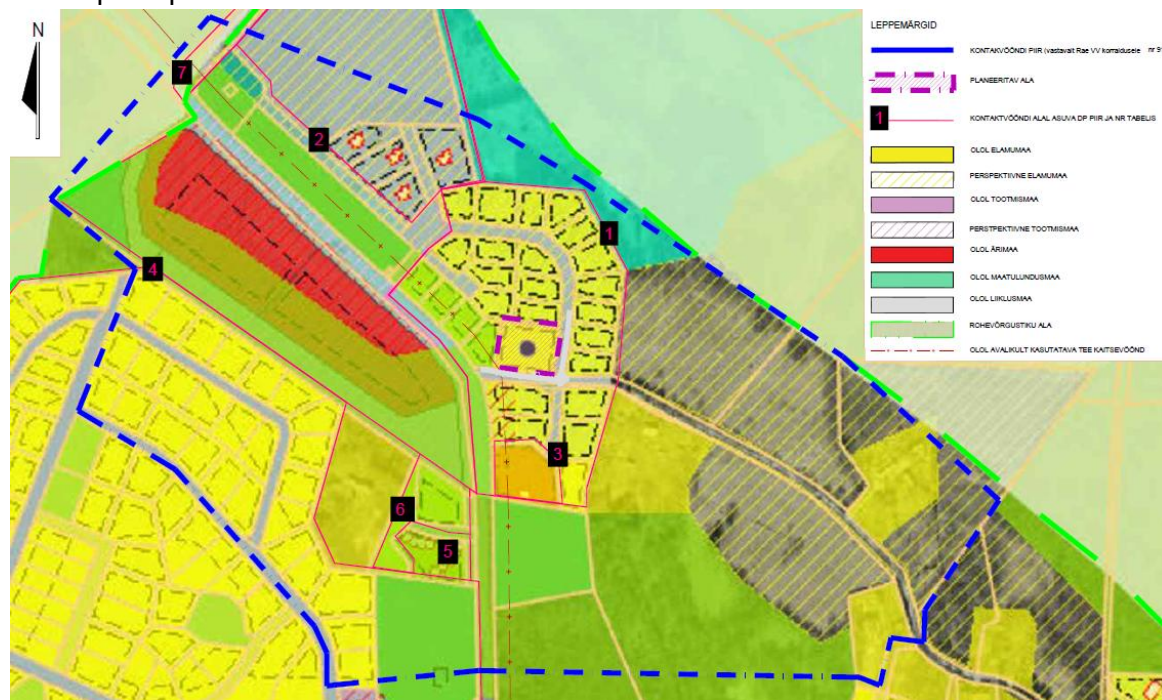
### 2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Pärna tee 18 kinnistu paikneb Karla küla lõunapoolses otsas, Jüri kirikust põhjas 700m. Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid – kool, lasteaed, kauplus, teenindusasutused, bussiliinide peatuskohad paiknevad ca 1km raadiuses Jüri alevikus.

Lähiumbruses paiknevad valdavalt väikeelamumaa kinnistud. Suurem osa krunte on ca 1200-1500m<sup>2</sup> suurused, üksikud krundid on suuremad – 2300-3472m<sup>2</sup>. Kontaktvööndi kruntide suurused ja sihtotstarbed on toodud joonisel 3 - „Kontaktvöönd”. Pärna tee 18 kinnistu jagamisel tekkivad 2 uut krunti - 1500m<sup>2</sup> ja 1500m<sup>2</sup> – on oma suuruselt iseloomulikud ümbruskonnale.

Tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid on olemas ja kuuluvad AS ELVESO-le. Transpordiühendus keskustega on väga hea. Tänaval paiknevad madalpinge elektriliinid, sidekaabel, kanalisatsioon, vesi ja drenaaži torud. Planeeringualal asub olemasolevat üksikelamut varustav puurkaev (PRK0018111).

Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse ette Pärna teelt .



| DP nr skeemil | DP ID  | Detailplaneeringuga kavandatud                    | DP staatus  |
|---------------|--------|---------------------------------------------------|-------------|
| 1             | DP0140 | 29 väikeelamukrunti                               | kehtestatud |
| 2             | DP0886 | 4 üksikelamut                                     | kehtestatud |
| 3             | DP0901 | 50% elamumaa 50% ärimaa                           | kehtestatud |
| 4             | DP0069 | elamukrundid                                      | kehtestatud |
| 5             | DP0790 | varasemalt planeeritud elamu katusekalde muutmine | kehtestatud |
| 6             | DP0217 | 3 ridaelamut                                      | kehtestatud |
| 7             | DP0624 | elamukrundid                                      | algatatud   |

Skeem 2. Kontaktvööndi skeem (detailplaneeringute info ja alusplaan: Rae valla GIS portaali detailplaneeringute rakendus koos kehtiva üldplaneeringu maakasutusega)

Tegemist on järjest tiheneva asustusega elamupiirkonnaga, kavandatud hooned asuvad olemasolevate hoonetega sarnasel ehitusjoonel.

## 2.2. Planeeritav ala

Detailplaneeringuga planeeritav ala koosneb ühest kinnistust:

- registriosa 4681602; katastritunnus 65301:003:0108; pindala 2999 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa.

### 2.2.1. Maaomand planeeritava alal

Planeeritava kinnistu omanik on Kristo Priskus.

### 2.2.2. Maa-ala üldiseloostus

Planeeritav ala asub Karla külas Pärna tee 18 kinnistul. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse ette Pärna teelt (kohalik tee nr 6530189) läbi Assaku-Jüri kõrvalmaatee (riigimaantee nr 11113). Planeeritava ala idapiiril kulgeb kurve tee (kohalik tee nr 6530517), sealt mahasõite ei planeerita.

Planeeritava ala moodustab:

– katastritunnus 65301:003:0108, lähiajalana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Pärna tee 18 kinnistul paiknevad olemasolevad hooned, millest üks on eluhoone ja kaks abihoonet. Alal on kõrghaljastust ja viljapuid (vt joonis nr 2 "Tugiplaan")

Maa-ala on hooldatud.

### 2.2.3. Tehnovõrgud ja kitsendused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- omatarbe puurkaev nr PRK0018111, koos hooldusalaga (R=10 m);
- avalikult kasutatava tee (Assaku-Jüri kõrvalmaatee nr 11113) kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 50 m;
- Pärna tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- alla 1kV elektriõhuliini (Väike Tõnikse, omanik Elektrilevi OÜ) kaitsevöönd (2m mõlemale poole liini telge) planeeringualale jäävas ulatuses;
- elektrimaakaamellini (väline tunnus MKL167552779, omanik Elektrilevi OÜ) kaitsevöönd (1m mõlemale poole kaabli telge) planeeringualale jäävas ulatuses;
- maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolse torustiku (alla 2m süg, alla 250mm, väline tunnus KT9703, omanik AS ELVESO) koos kujaga (2m mõlemale poole torustiku telgjoont) planeeringualale jäävas ulatuses;
- maa-aluse vee ja kanalisatsiooni survetorustiku (alla 250mm, väline tunnus VT54720, omanik AS ELVESO), koos kaitsevööndiga (2 m teljest mõlemale poole torustiku telgjoont) planeeringualale jäävas ulatuses;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Riigi tee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lh 3 kui see ei vähenda ehitise ohutust.

## Teed

Juurdepääs planeeritavale alale on Pärna teelt (kohalik tee nr 6530189).

**Planeeritava ala reljeef**

Planeeritavate ala maapind on suhteliselt tasane. Absoluutkõrgused jäävad 43,22 m ja 42,17 m vahele. Ala maapind langeb Pärna tee suunas.

**Hooned**

Ehitisregistri andmetel paikneb Karla küla Pärna tee 18 kinnistul üksikelamu, ehitisregistri kood 120626816, ehitisealuse pinnaga 172 m<sup>2</sup> ning ehitisregistrisse kandmata abihoone. Katastriüksus on korrastatud õueala.

**Haljastus**

Alal kasvab mõningal määral kõrghaljastust ja viljapuid.

**3. PLANEERIMISETTEPANEK**

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse jagada olemasolev elamumaa kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

**3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded**

Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded:

- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 15%
- Hoonestusviis – lahtine
- Lubatud hoonete arv – üks põhi ja 2 abihoonet (1+2)
- Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2 korrust
- Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus – kuni 8m
- Lubatud abihoone korruselisus – 1 korrus
- Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus – kuni 5m
- Katuseharja suund – soovitatavalt Pärna teega paralleelselt
- Lubatud katusekalde 15-45°. Kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Väikese katusepinnaga abihoonetel võib katusekalle olla 0-45.
- Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva, piirkonda sobiva hoonestuse arhitektuurse vormilkeega, mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalki. Materjalidena eelistada kivi, tellist, betooni või krohvipinda.
- Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv, värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone.
- Arvestada kontaktvööndi alal üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga.
- Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav, ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
- Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane)
- Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus;

- Parkimine lahendada omal krundil
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
- Piirdeaia – Lubatud on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendusest.
- Abihoone ja piire peavad harmoneerima eluhoone arhitektuuriga.
- Aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu võib ehitada mööda krundi või katastriüksuse piire.
- $\pm 0.00 = 43,15$
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 määrus nr 63) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakkanud liginullenergiahoone projekteerimismõnede. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid

### 3.2. Teed, parkimine ja liikluskorraldus

Juurdepääs olemasolevale hoonestusele jääb toimima Kurve teelt, planeeritavatele elamumaa krundile nähakse juurdepääs ette Pärna teelt.

Parkimine lahendada omal krundil. Minimaalselt 3 parkimiskohta eluhoone kohta.

Pos 2 autode parkimisala rajada vett imava pinnakattega, pidada silmas, et sellisel juhul peab olema tagatud koormustaluvus ja ka katendi aluskihid peavad olema drenivad. Täpsem lahendus koostada hoone ja/või haljastusprojekti koosseisus.

### 3.3. Vesi ja kanalisatsioon

Liituda ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 036. Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist.

#### 3.3.1. Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 0,8 m<sup>3</sup>/d (24,0 m<sup>3</sup>/kuus) järgmisel tingimusel:

- Pos 1 ühendus ühisveevärgiga planeerida piirkondades ÜPVK-1 (pos1) (Tehniliste tingimuste LISA 1). Liitumispunktid on kavandatud kinnistu piirist 1,5 m kaugusele tee maale, kuhu on kavandatud uued projekteeritavad kaevud, milleni viib projekteeritav torustik ühenduspunktist (ÜPVK-1).
- Pos 2 ühendus ühisveevärgiga planeerida piirkondades ÜPVK-2 (pos2) (Tehniliste tingimuste LISA 1). Liitumispunktid on kavandatud kinnistu piirist 1,5 m kaugusele tee maale, kuhu on kavandatud projekteeritavad vahekaevud. Liitumispunktid on kavandatud kinnistu piirist 1,5 m kaugusele tee maale, kuhu on kavandatud uued projekteeritavad kaevud, milleni viib projekteeritav torustik ühenduspunktist (ÜPVK-2).
- Tuletõrjevett tagab AS ELVESO hüdrantist 10 l/s. Tuletõrjeveevarustus on lahendatud Pärna tee ja assaku-Jüri kõrvalmaantee ristil ja Kurve tee ja Pärna tee ristil asuvatest maapealsetest hüdrantidest.

Ühisveevärgiga liitumisel tuleb lemasolev puurkaev nõuete kohaselt tamponeerida ja reoveemahuti nõuretekohaselt likvideerida.

### 3.1.2. Reovesi

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 0,8 m<sup>3</sup>/d (24,0 m<sup>3</sup>/kuus) järgmisel tingimusel:

- Pos 1 ühendus ühiskanaliseerimisega planeerida piirkonnades ÜPVK-1 (Tehniliste tingimuste LISA 1). liitumispunkt on kavandatud kinnistu sisse, kus on varasemalt projekteeritud toru ots, milleni viib olemasolev toru ühenduspunktist (ÜPVK-1). Liitumispunkti projekteerida uus vaatluskaev.
- Pos 2 ÜPVK-2 ühendus ühiskanaliseerimisega planeerida piirkonnades ÜPVK-2 (Tehniliste tingimuste LISA 1). liitumispunkt on kavandatud kinnistu piirile tee maale, kuhu on kavandatud uued projekteeritavad kaevud, milleni viib projekteeritav torustik ühenduspunktist (ÜPVK-2).

### 3.1.3. Elekter

Elektriga liitumine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 345686. Planeeritava kinnistu pos 2 elektrivarustus 16A näha ette olemasolevas liitumiskilbist LK14978. Olemasolev liitumiskilp LK14978 asendatakse 4-kohalise sokli liitumiskilbiga. Elektritoide hooneteni näha ette maakaabliga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Planeeringuga on määratud projekteeritavate kaablite trassid alates toitepunktist, jaotus- ja liitumiskilbi asukoht (vt joonis 4 ja 5).

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Elektrilevi OÜ tehnormaatide õigust käsitleda servituudi alana.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, Elektrilevi OÜ-le tuleb selle kohta esitada kirjalik taotlus.

Planeeringu põhijoonisele ja tehnoorkude joonisele on kantud 0,4kV kaabli trass alates toitepunktist ja liitumiskilbi asukoht. Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Samuti on ära näidatud planeeritavast alast välja jäävate elektriliinide kaitsevööndid.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## 3.4. Telekommunikatsioon

Sidelahendused projekteerida lokaalselt vastavalt valitud teenusepakkuja nõuetele. Vajadusel koostada vajalik projekt ja hankida nõuete kohased kooskõlastused.

## 3.5. Küte

AS ELVESO soovusteenistuse juhi Ain Saagimi (Saagim) 04.22.2020 e-kirjale ei kuulu kinnistu Pärna tee 18, Jüri aleviku kaugküttepiirkonda, läheduses puuduvad

kaugküttevõrgud ja ei ole plaanis kaugküttevõrguga laieneda sellesse piirkonda. Seetõttu lahendatakse kinnistu soojavajadus teiste, keskkonnasäästlike lahendustega.

Pos 2 küte lahendada lokaalselt. Kavandatud on soojuspumbaga küttelahendus.'

Pos 1 küte on olemasolev lokaalne süsteem.

### **3.6. Sademevesi**

Olemasoleva eluhoonega elamukrundi pos 1 ja planeeritava elamukrundi pos 2 sademevesi immutada omal kinnistul. Tagada ehitusprojektiga vee ära valgumine hoonete vundamentidelt ja teedelt. Rajatavate hoonete vundamentide ümbrusesse rajada immutudrenaaz.

Autode parkimisala rajada vett imava pinnakattega, pidada silmas, et sellisel juhul peab olema tagatud koormustaluvus ja ka katendi aluskihid peavad olema drenivad. Täpsem lahendus koostada hoone ja/või haljastusprojekti koosseisus.

Vajadusel rajada vihmapeenrad. Drenaaz ja vihmapeenrad projekteerida hoone või haljastusprojekti koosseisus.

Sademevett ei tohi juhtida võrastele kinnistutele.

Piirkonnas on AS-le ELVESO kuuluv tee drenaaz, millesse kinnistute sademevett juhtida ei ole lubatud (AS ELVESO VK teenistuse tehniline spetsialist Tiina Raide 04.22.2020 e-kiri).

### **3.7. Insolatsioon**

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015.

### **3.8. Tuleohutus**

Tuleohutus nõuete seadmisel on lähtutud Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning standarditest EVS 812-6 ja EVS 812-7.

Põlevmaterjali peab piiratud või tähistatud kinnisasjal, ehitises või ruumis paigutama vastavalt ohtlike ainete hoidmise ühtesobivusele.

Põlevmaterjali ladustamine või mootorsõiduki või muude sõidukite parkimine ehitiste vahelise tuleohutuskruja alal ei tohi ehitistele tekitada täiendavat tuleohtu ega takistada päästetööd.

Küttekoldevälise tule tegemise nõuded

Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise koha ümbrus peab olema puhastatud selliselt, et oleks takistatud tule levik.

Küttekoldevälise tule tegemisel ja grillimisel tuleb arvestada ümbruse ja ilmastikutingimuste mõju tuletegemise ohutusele.

Tuleohutuspaigaldis

Elamu või korteri omanik peab elamu või korteri vähemalt ühe ruumi varustama autonoomse tulekahjusignalsatsioonianduriga.

Moodustatava kinnistu pos 2 alale on ette nähtud tulemüüri rajamine pos 1 olemasoleva abihoone mõjuala ulatuses (joonisel 1), kuna hoone on kinnistu piirile lähemal kui 4m. Hoonestusala piirile ehitades jääb võimaliku rajatava ja olemasoleva hoone vahele vähem kui 8m. Tulemüüri rajamisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning standarditest EVS 812-6 ja EVS 812-7.

Tulemüür peab:

- olema ehitatud vähemalt 0,5 meetrit üle kõrgeima müüriäärse katuse, välja arvatud juhul, kui katuse tulepüsivus on vähemalt REI 60;
- eenduma välisseinast vähemalt 0,3 meetrit kui välisseina konstruktsioonis on kasutatud materjale, mille tuletundlikkus on C kuni F;
- koosnema tervenisti materjalidest, mis vastavad vähemalt A2 tuletundlikkusele;
- taluma mehaanilist koormust ning olema ehitatud nii, et selle kandevõime ja tulepüsivus püsivad ettenähtud aja jooksul;
- olema tulepüsivusega vähemalt REI 120.
- Kui mehaaniline löögikindlus ei ole katseliselt tõestatud, peab tulemüüri ehitama sellistest ehitusmaterjalidest või -toodetest nagu müürikivid või betoon.

Tulemüüris ei ole avatäide lubatud

Tuletõrje veevõtt lähimast tuletõrjeveevõtukohast Pärna tee ja Kurve tee ristil ning Assaku-Jüri tee ning Pärna tee ristil asuvatest tuletõrjevee hüdrantidest. Planeeritavad ja olemasolevad hooned jäävad hüdrandidest vähem kui 110m kaugusele (Joonis 5). Vastavalt tehniliste tingimuste VK-TT 174 tagab AS ELVESO tuletõrjevett hüdrandist 10 l/s.

### 3.9. Radoon

Planeeringu ala radooniohtlikkuse hinnangu andmiseks on kasutatud planeeringuala kontaktvööndi alal tehtud radooniuuringu "Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Kurve tee 13, Karla küla, Rae vald" ja selle põhinev "Radooni eeldatav aktiivsuskontsentratsioon pinnases" (koostanud PML Balti OÜ), Pärna tee 18 kinnistu, Karla külas tulemusi. Kuna eksperdi hinnangul on pinnas alal ühtlane ja radooni kontsentratsioon sarnane on soovitatud kasutada planeeringualal tõhusaid radooniohu vältimise meetmeid, et tahada tervisele ohutu elukeskkond.

Planeeringuala asukoht (Pärna tee 18) mõõtmispunktide (Kurve tee 13) suhtes on toodud Skeem 3



Skeem 3. Planeeringuala asukoht mõõtmispunkti suhtes.

Hinnangu põhjal lasub planeeringuala piirkonnas aluspõhjaks olev lubjakivi kiht ca 2,5-3,0 m sügavusel. Pinnakatte moodustavad mulla ja saviliivmoreeni kihid.

Eeldusel, et Pärna tee 18 kinnistule ei ole toodud täitematerjali ja tegemist on naturaalse pinnasega, on eeldatavalt tegemist (50-250 kBq/m<sup>3</sup>) radooni aktiivsuskontsentratsiooni sisaldusega pinnasega.

Arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi Kurve teel asuval kinnistul (mõõdetud 02.01.2018), Karla külas ja Pärna tee 18 kinnistu asukohta Karla külas, tuleb arvestada Pärnatee 18 kinnistul ehitades EVS 840:2017 punkt 6 ja 8 juhiseid.

Piiranguteta ehitus on lubatud alla 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab Rn tase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Meetmed radooni hoonetesse sattumise vältimiseks

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Kui planeeritava kinnistu kohta puuduvad täpsed pinnase mõõtmise tulemused, siis on vajalik

kasutada järgnevaid meetmeid, mis on aitavad radooni hoonesse sattumist vältida:

- heaehituskvaliteet
- tarindite radoonikindlad lahendused (näiteks radoonitorustik koos radoonikindla kilega), nõuetekohased ventilatsiooni lahendused
- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast
- pinnasest hoonesse tulevad hülssidesse paigaldatud kaablid või torud tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

### **3.10. Õhusaaste**

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütuses, kiirusest ja juhi sõidustiilist.

Planeerintaval alal tihedat autoliiklust ei ole ja seda ka ei kavandata.

Häiringuid võib põhjustada kõrvalmaantee nr 11113), liiklusest tulenev õhusaaste ning Pärna teelt ja Kurve teelt tulenev õhusaaste.

Õhusaastega seonduvat reguleerib „Atmosfääriõhu kaitse seadus“<sup>1</sup>(RT I, 05.07.2016, 1).“

Saasteainete piirkogused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 11.11.2016 määrusega nr 125: „Paiksetest ja liikuvatest heiteallikatest väljutatavate saasteainete heidete summaarsed piirkogused Eesti territooriumil ja majandusvööndis ning nende saavutamise tähtjad“<sup>1</sup>

Õhusaaste eluruumisedde jõudmise vähendamiseks kavandada planeeritavate alade tee poolsesse ossa haljastus. Haljastust mitte rajada kavandatavate ja olemasolevate tehnovõrkude alale.

### **3.11. Vibratsioon**

Mootorsõidukite liiklusest põhjustav vibratsioon levib maapinnas ja õhus. Maapinnas levivate võngete ulatus sõltub pinnase koostisest.

Planeeritaval alal tihedat autoliiklust ei ole ja seda ka ei kavandata. Häiringuid võib põhjustada kõrvalmaanteelt (nr 11113) ning Pärna teel ja Kurve teel kulgev autoliiklus.

Üldiselt ei põhjusta sõidukite tekitatud vibratsioon inimestel tervisehäireid, kuid võib kahjustada hoonete konstruktsioone. Selle vältimiseks tekitada hoonele vibratsiooni isoleeriv kiht tihendatud täitematerjalist aluspinna rajamisega. Vundamentide ja kandekonstruktsioonide ning isoleeriva kihi täpsed lahendused anda hoone projektis.

### 3.12. Müra

Kuna koostatava detailplaneeringuga ei muudeta Rae valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet, rakenduvad planeeringualale müra piirväärtused (mitte sihtväärtused).

Hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

- akende valikul, eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile teeliikluse müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra heliisolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui  $50\%$ , võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada  $10\lg S/S_a$  võrra, kus  $S$  on ruumi välispiirdepind ja  $S_a$  on ruumi akende pind;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel jälgida, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
- eluhoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat keskkonda vajavate tegevuste jaoks mõeldud ruumis sisehoovi poolsetele külgedele;
- erinevate tehnoseadmete (õhksoojuspumbad jms) müratasemetega tuleb projekteerimisel arvestada, kasutada tehniliselt kaasaegsemaid ja vaiksmaid seadmeid;
- tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonete sisse;
- õueseadmed, mis võivad tekitada müra, paigutada võimalikult kaugemale naaberkinnistute müratundlikest paikadest. Heli peegeldumise vältimiseks naabrite suunas pööratud fassaadidelt on soovitatav õueseadmed paigutada müra takistavate hooneosade varju.
- arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

### 3.13. Põhjavee kaitstus

Meetmed põhjavee kaitsmiseks:

- põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni. Mõlemad eelnimetatud taristud rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil;
- kanalisatsiooni juhitavad reoveed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi.

### 3.14. Vertikaalplaneerimine

Sademevesi immutada omal krundil, Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja

vihmapikeenrad. Pos1 maapinna vertikaale ei muudeta. Pos 2 vertikaalpaneerimise põkimõtteline skeem on kantud joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus. Täpsemad vertikaalplaneerimise lahendused koostada hoone ja haljastusprojekti koosseisus.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud va kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

### 3.15. Servituudi vajadus

| Servituudid |                |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| aadress     | kü nr          | servituudi vajadus                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pos 1       | 65301:003:2371 | 1. Plan ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m)krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.                                                                                                                           |
| Pos2        | 65301:003:2371 | 1. Plan ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) Pos 2 krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks 2. Olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndi krundile jäävas ulatuses (2+2m) näha ette servituut võrguvaldaja kasuks |

### 3.16. Kuritegevuse ennetamine

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine ja CPTED käsiraamat politseinikele.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmiseid meetmeid:

- tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
- hoida ala hooldatuna;
- paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
- elamukrundid piirata piirdeaedadega;
- kõrghaljastus on soovitatav kujundada nii, et lehtpuude võra algaks 2,5 m kõrgusel maapinnast;
- põõsad on soovitatav kujundada kuni 2,5 m kõrguseks;
- kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele;
- võimalusel kasutada hoone lähedastel aladel (akende all) dekoratiivkruusast pinnakatet.

### 3.17. Haljastus ja heakord

Väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada.

Krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta on ette nähtud üks puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m.

Iga likvideeritava puu kohta istutada sama väärtusega puu asendusistikud.

- valida Eesti kliimasse sobivad liigid ja sordid;
- taimeliikide ja sortide valimisel lähtuda nende täiskasvanud maksimaalsest suurusest;
- taimede valimisel lähtuda kvaliteedinõuetest, taime juure ja maapealse osa suurus peab olema omavahel proportsioonis, taim peab olema terve ja oma liigile ja sordile omaste tunnustega;

- puittaimel ei tohi olla keerdjuurt ega tüvekahjustusi;
- tagada taimedele vajalik kasvupinnase maht;
- tagada taimedele vajalik kastmisvee hulk (istutusjärgsel kolmel aastal 50l vett puu kohta nädalas);
- tagada taime kasvuks vajalik ruumi ja valguse vajadus ning pinnase sobivus;
- istutuste rajamisel trasside või sillutatud pinnase lähedusse (puu võrakaitsevööndisse, mis on puu võraprojektsioon maapinnal+1,5m) näidata projekti joonisel istutusala läbilõige ja vajalikud meetmed puu säilitamiseks;
- projektis kirjeldada taimede toestamise ja istutusjärgse hooldamise meetmed;
- soovitatavalt projekteerida vähese hooldusvajadusega mitmerindelised istutusalad, mille liikide valikul lähtuda loodusliku mitmekesisuse säilitamise põhimõtetest.

Olemasolevad, säilitatavad puud kaitsta ehitustööde ajaks, minimaalne kaitstava ala suurus on võra projektsioon maapinnas +1,5m (liidetuna projektsiooni raadiusele). Ehitustööde käigus rikutud pinnas ja muru taastada.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside ning elektritrassi ning nende kaitsevööndite ulatuses livideerida hekk. Alale võib istutada kuni 30 cm sügavusele ulatuva juurekavaga rohttaimi.

Näha ette lume ladustamise alad nii, et puittaimed ei kahjustata.

### 3.18. Jäätmemajandus

Olmeprügi kogumine näha ette omal krundil. Kinnistute väravate lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m on vajalik naabri kooskõlastus. Konteineri soovituslik asukoht on näidatud joonistel 4 ja 5.

Ehitusperioodil tekkivad jäätmed koguda materjalide liikide kaupa: mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmekäitluse korraldab ja selle eest vastutab ehituse peatöövõtja. Ehitusjäätmed koguda sorteeritult ja vedada ära ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

### 3.19. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused

1. Põhjavee kaitse tagatakse ÜVK põhiste vee ja kanalisatsioonilahenduste kasutamisega, ei kaevata uusi puurkaeve, ega käidelda reovett lokaalselt. Põhjavee kaitsmise tagamise meetmed on toodud peatükis „Põhjavee kaitstus“;
2. Avariolukordade vältimiseks ehitusperioodil peab töövõtja järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Töövõtja vastutab keskkonnakaitselistel nõuetel tagamise eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal;
3. Ehitamise perioodil tuleb tagada liikluse ohutus, vajadusel paigaldada ajutised liikluskorraldusvahendid;
4. Tehnovõrkude avarii korral võtta ühendust tehnovõrgu valdajaga;
5. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaignaldisega. Tuleohu vältimise meetmed on toodud peatükis „Tuleohutus“;
6. Tagada müranormtasemed, vastavad meetmed on toodud peatükis „Müra“;
7. Tagada radooniohutus, vastavad meetmed on toodud peatükis „Radoon“;

8. Tagada jäätmekäitluse nõuded, mis on toodud peatükis „Jäätmemajandus“;
9. Detailplaneeringuga planeeritavatest tegevustest lähtudes ei ole ette näha keskkonnalubade ega välisõhu saasteloa taotlemise vajadust;
10. Kuritegevuse ennetamiseks vajalikud meetmed on kirjeldatud peatükis „Kuritegevuse ennetamine“.

### **3.20. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped**

Planeeringu ellu viimiseks on vajalik:

1. seada vajalikud servituudid (isiklik kasutusõigus IKÕ);
2. moodustada kinnistud;
3. koostada taristu (elekter, teed, vee- ja kanalisatsiooni trassid, sademevee drenaaž jne) rajamiseks vajalikud projektid;
4. kooskõlastatud tehnovõrkude projektide alusel taotleda ehitusload;
5. ehitada välja taristu;
6. taotleda valminud objektidele kasutusload;
7. koostada hoonete ja haljastuse projektid, taotleda ehitusload ning ehitada eelnimetatud dokumentidest lähtuvalt hooned ja rajada haljastus;
8. taotleda valminud hoonetele kasutusload vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule<sup>1</sup>(vastu võetud 11.02.2015).