



# NAFTA

**VASKJALA KÜLA KÄRAJA KINNISTU DETAILPLANEERING, kovid DP1123**  
(osaliselt arheoloogiamälestise "Asulakoht reg-nr 18889" ja selle kaitsevööndi alal)

Tellijä:  
Allan Illak  
Address:  
HARJU maakond, RAE vald,  
VASKJALA küla, USSIAUGU tee 20-2

Planeerija:  
Madis Karu  
Vastutav spetsialist:  
Madis Karu

Koostamise korraldaja:  
Rae Vallavalitsus  
Huvitatud isikud:  
Allan Illak

Töö nr.  
AI0120  
Stadium  
DP  
24.04.2024

**Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ**

★ Tallinn, Nõmme l/o, Sõbra tn 24b, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr 10222546 ★ MTR EP10222546-0001 ★



## Sisukord

### 1. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	3
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	4
4.	Prægune olukord	4
4.1.	Piirangud	4
4.2.	Muinsuskaitse tingimused	5
5.	Kontaktvöönd	6
6.	Planeering ja ehitusõigus	7
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	7
6.1.2.	Kalda eripära arvestava asustuse planeerimine	7
6.1.3.	Vaba liikumine, juurdepääs kaldale	7
6.1.4.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	8
6.2.	Planeerimispõhimõtted, vastavus kõrgematele planeeringutele	8
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	8
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	8
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid	8
6.3.	Ehitusõigus	8
6.3.1.	Raietööd	9
7.	Liiklus ja parkimine	10
8.	Heakorrastus	10
9.	Vertikaalplaneerimine	10
10.	Planeeritava ala bilanss	11
11.	Keskkonnakaitse nõuded	11
11.1.	Keskkonnamõju hindamisest	12
11.2.	Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	13
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	14
13.	Tuleohutusnõuded	14
14.	Elektrivarustus	14
15.	Sidevarustus	14
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	14
17.	Soojusvarustus	15
18.	Planeeringu elluviimine	16

### 2. Joonised

1.	Situatsiooniskeem	01	M 1:5000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:2000
4.	Põhijoonis	04	M 1:500

### 3. Lisad ja tehnilised tingimused

1.	Arheoloogiline eeluuring
----	--------------------------





# 1. SELETUSKIRI

## 1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Allan Illak'iga sõlmitud töövõtuleping nr. AI0120 15.09.2020.a.;
- 2) Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- 3) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- 5) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- 6) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 7) Veskimäe tee 6 ja 8A kinnistute ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 24.09.2014 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 669;
- 8) Veskimäe tee 7 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 18.02.2014 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1131;
- 9) Katastriüksuse plaan;
- 10) Rae Vallavalitsuse 18.05.2021 korraldus nr 720 "Vaskjala küla Kär aja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine" ja korralduse Lisa 1 "Lähteseisukohad Vaskjala küla Kär aja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks";
- 11) Arheoloogiakeskus MTÜ koostatud "Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Vaskjala asulakohal ja selle kaitsevööndis (18889; Kär aja kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaa) 2021. aastal"

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning Rae valla üldplaneeringuga. Detailplaneering vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule.

Detailplaneeringu tärgandmete KovID on 1123.

## 2. Teostatud uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaanini " Kär aja, Vaskjala küla, Rae vald, Harju maakond maa-ala plaan tehnovõrkudega" on mõõdistanud Radiaan OÜ, töö nr. 1100G22, mõõdistatud 31.10.2022.a. Radiaan OÜ, 12514402, Kanali tee 6, Tallinn, 10112, MTR EEG000321, info@radiaan.eu, +37256609222, koostas Andres Erit.

Geoloogilised uuringud teha vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

Hoonete projekteerimisele eelnevalt teha radooniriski uuringud ning vajadusel näha ette meetmed radooniohu vähendamiseks uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.





### 3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule elamumaa sihtotstarve, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on koosõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa.

Detailplaneeringu koostamisega muudetakse 90% maatulundusmaa ja 10% veekogude maa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarvet, DP kehtestamisega määratakse kinnistule 90% elamumaa sihtotstarbe ja 10% veekogude maa sihtotstarve.

Ehitusõigus planeeritakse Kär aja kinnistule ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks, abihooneid on lubatud ehitada kokku põhihoonega.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks võib välja tuua omaniku soovi sobiva suurusega kinnistule ja üldplaneeringuga elamumaaks määratud alale rajada omale kodu.

### 4. Praegune olukord

Kär aja kinnistu on suurusega 2980 m<sup>2</sup>, katastritunnusega 65301:001:6073. Kinnistu kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 14385302 ja kinnistu ühisomanikud on DP koostamise ajal Kairi Sirkel ja Allan Illak.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks, planeeringuala suurus on ligikaudu 0.3 ha (DP algatamise ajal oli kinnistu suurus teine, DP koostamise ajal liideti kinnistuga ~50 m ulatuses jõearne osa, mistõttu planeeringuala suurus erineb DP lähteülesandes toodust).

Planeeritav ala asub Vaskjala külas, Kär aja kinnistul. Kinnistu asub Veskimäe tee idaküljel, Aruküla teest lõunas, Pirita jõest läänes. Vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. määrusele nr 42 on planeeritav ala II kategooria ala: elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates. Kär aja kinnistu on praegu hoonestamata (nii www.ehr.ee andmed kui ka topoloog). Kasutuseeta alal on hetkel hooldamata rohumaa, Veskimäe tee servas on üksikud lehtpuud.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on Veskimäe teelt (asfalteeritud tänav, laius ~4 m).

Kinnistu põhjanurga lähedusse ulatuvad madalpinge ja keskpinge õhuliinid, kinnistu piiril olevast postist alates on kaablid viidud Veskimäe teele maasse. Veskimäe teel on veetrass, kanalisatsioonitrass, side maakaabel. Reljeefilt on maa-ala tasane, langusega Pirita jõe suunas.

#### 4.1. Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Pirita jõe kallastada 4 m;
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- Pirita jõe piiranguvöönd 100 m;
- Veskimäe tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Vee- ja kanalisatsioonitrassid Veskimäe teel;





- Kinnismälestis ja kinnismälestise kaitsevöönd (arheoloogiamälestis Asulakoht, reg-nr 18889), muinasaegne asulakoht ulatub Pirita jõe kaldalt ~25 m ulatuses kinnistule, peaaegu kogu kinnistut katab asulakoha kaitsevöönd;
- Elektriühiliin alla 1 kV, kaitsevöönd 2+2 m liini välimisest traadist;
- Elektriühiliin 1-20 kV, kaitsevöönd 10+10 m liini välimisest traadist;
- Madalpinge maakaablid, kaitsevöönd 1+1 m kaablist;
- Keskpinge maakaablid, kaitsevöönd 1+1 m kaablist.

Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alaks loetakse ala, kus põhjaveekihil lasub 2–10 meetri paksune moreenikiht või kuni kahe meetri paksune savi- või liivsavikiht või 20 – 40 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Kaitsmata põhjaveega alal paiknevate veehaarete puhul on alati risk nende reostumiseks tõvestavate mikroorganismidega. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ei ole uute imbväljakute rajamine lubatud ja neid ka ei kavandata.

#### 4.2. Muinsuskaitse tingimused

Käräja kinnistule ulatub arheoloogiamälestis "Asulakoht" (reg-nr 18889) ja selle kaitsevöönd. Mälestise kaitsevööndi eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning selle vaadeldavus, samuti võib arheoloogiamälestise puhul kaitsevööndis esineda kultuurikihi perifeerseid osi. Planeerimise faasis on kinnistul läbi viidud arheoloogiline eeluuring (lisatud käesolevale DP-le), mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurikiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata seda, kuhu on arheoloogiapärandid silmas pidades mõistlik ehitised planeerida, samuti võimalike edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja.

Kokkuvõtte Arheoloogiakeskus MTÜ koostatud "Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Vaskjala asulakohal ja selle kaitsevööndis (18889; Käräja kinnistu, Vaskjala küla, Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaa) 2021. aastal":

—

Vaskjala Käräja kinnistul levib intensiivne asulakiht, mille paksus on 50 – 60 cm. See kiht sisaldab mitmekesiseid leide alates viikingiajast kuni 20. sajandini. Detektoriga kontrollides annab sisuliselt kogu ala asulakohtadele iseloomulikku heli. Alalt leiti arvukalt savitihendite katkeid, mis võivad pärineda siin varem paiknenud hoonetest. Edasiste kaevetöödega tuleb kindlaks teha võimalike säilinud struktuuride asukohad ja need välja kaevata.

—

Vastavalt 2021. aastal läbi viidud arheoloogiliste uuringute tulemustele tuleb edasistel Käräja kinnistul toimuvateks pinnasetöödeks tagada arheoloogiliste uuringute läbiviimine (meetod: arheoloogiline jälgimine, *in situ* ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel arheoloogilised väljakaevamised). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp.





Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ >> „Pädevustunnistused“ >> „Filtreerimine - Mälestise liik: arheoloogiamälestised või Tegevusala: Uuringukava koostamine ja uuringu tegemine/ Arheoloogiline uuring“

Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.

Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise jälgimise osas on eraisikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist 100% ulatuses (maksimumsummas 1000 eurot), teiste uuringuliikide puhul ja juriidilisele isikule on uuringukulud hüvitatavad 50% ulatuses (1500 euro piires). Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise uuringu osas on juriidilisel isikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist töödele kulunud maksumusest poole ulatuses (maksimumsummas 1500 eurot).

Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel:

(<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uuringute-huvitamine>).

Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=workpermit> ). Loataotlus tuleb esitada ka siis, kui tööd toimuvad samaaegselt nii mälestisel kui kaitsevööndis. Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist. Kui tööd piirduvad ainult mälestise kaitsevööndi alaga, tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=worknotice>).

Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud. Töödega ei ole lubatud alustada siiski enne arheoloogi poolt ametile esitatud arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

## 5. Kontaktvöönd

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

Planeeringud kontaktvööndi alal: algatatud detailplaneering on Veskimäe tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1239), vastuvõetud detailplaneeringud puuduvad, kehtestatud detailplaneering on Veskimäe tee 8a kinnistu ja lähiala detailplaneering, 15.08.2006 ning Veskimäe tee 7 kinnistu detailplaneering 04.08.2015.

Veskimäe tee mõlemapoolses servas on tegemist reeglina eramukruntidega, mis jäävad suuruselt vahemikku 2400 - 15500 m<sup>2</sup>, eramute paiknemisel tänava ehitusjoont ei tuvasta. Talitee, Laiape, Käräja ja Veskimäe tee 5 kinnistud on hetkel maatulundusmaa sihtotstarbega.

Hoonestatud kinnistutel on tegemist eramutega, abihooneid 1-3.







#### **6.1.4. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud**

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

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

### **6.2. Planeerimis põhimõtted, vastavus kõrgematele planeeringutele**

#### **6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad**

Veskimäe tee on olemasolev, ~4 m laiune tänav. Uue hoonestusala paigutamisel on arvestatud tellija soovi ja olemasoleva olukorraga. Hoonestusala jääb tänavapoolsest krundi piirist 4.0 m kaugusele. Külgmiste piiride puhul ulatub hoonestuala kinnistu põhja- ja lõunapiirini, 4 m kaugusel piirist kehtivad hoonestamise reeglid vt. käesoleva seletuskirja p. 6.3 ja 13. Pääsud kinnistule, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis".

#### **6.2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele**

Detailplaneering ei sisalda kehtivate detail- ega üldplaneeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule.

#### **6.2.3. Muud rajatised ja väikevormid**

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaiaid. Piirdeaedade lubatud asukohad vaata põhijooniselt, väravad ei tohi avaneda tänavapoolsele. Piirded peavad olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire.

Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (projektorid). Kuritegevuse vältimiseks mõeldud välisvalgustid peavad olema varustatud liikumisanduritega ja olema tundlikkusega, mis reageerib inimestele ja suurtele loomadele, et vältida liigset valgusreostust looduslikus piirkonnas. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualladega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

### **6.3. Ehitusõigus**

Kinnistu Käräja lubatud ehitistealune pind on 298 m<sup>2</sup>, sellest abihoonetel kuni 60 m<sup>2</sup> / hoone. Maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind kõigil hoonetel kokku 596 m<sup>2</sup>.

Hoonestusala piires võib elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitada ühe ühe- kuni kahekorruselise elamu ja kuni kaks ühekorruselist abihoonet eraldiseisvana või põhihoonega kokkuehitatatult. Abihooneid võib ehitada Veskimäe tee 6 ja 8a kinnistutevahelisele piirile lähemale kui 4 m juhul, kui sõlmitakse naaberkinnistuga vastav notariaalne leping ja tagatud on tuleohutus. Elamu hoonealusest pinnast 0...100% võib olla kahekorruseline. Katusekalded on vahemikus 15°...40° väiksematel katuseosadel ka madalam kalle. Elamute kõrgus max 8.0 m,







Hoonete ehitamisel eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud. Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele.

## 7. Liiklus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale kinnistule toimub Veskimäe teelt. Asfaltbetoonkattega sõidutee laiuseks on ~4 m. Mõlemal pool tee servas on haljasriba, mille alla on paigaldatud tehnovõrgud. Sajuvete eemaldamine on lahendatud torustike ja vertikaalplaneerimisega. Veskimäe teel puuduvad kõnniteed, vähese liiklusintensiivsuse tõttu vajaduse nende järgi puudub.

Juurdepääsutee soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel. Parkimine toimub krundil. Projekteeritud elamute parkimismatruvi (väljaspool keskust): Elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2..3 kohta / krunt. Planeeringus 3 kohta krundil = 3 kohta / krunt. Kokku 3 kohta planeeritaval alal. Parkimiskohtade soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel. Sissesõidutee soovituslik ristlõige on näidatud põhijoonisel. Sissesõidutee (paiknemine ja ristlõige) ning parkimiskohtadega seonduv lahendada planeeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus.

## 8. Heakorrastus

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Kinnistul peab olema seega min 10 puud. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Piirded võib rajada ainult piki elamukruntide piire. Piirded piki tänavamaad on puidust lippaed ( $H_{max} = 1.5$  m), mujal võrktara ( $H_{max} = 1.5$  m). Piirdeaia lahendus peab sobituma elamu arhitektuurilahendusega ja vastama piirkonna piirdeaivatavatele, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile sissesõidutee lähedale rajatud betoonalustele. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile on tagatud lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## 9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Hoone projekti koosseisus koostatava täpse vertikaalplaneeringu lahendusega tuleb välistada sademevete valgumine naaberkruntidele ja transpordimaa kinnistule ning tuleb arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva дренаaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sajuvete immutamisel pinnasesse arvestada, et tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast, maapinda võib tõsta maksimaalselt 0.5 m hoonestusala piires. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile.







#### 4) Jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

Ehitaja on kohustatud tagama heakorratööde tegemise ehitusalal. Vältima peab ehitusobjektilt jäätmete, ehitusmaterjalide, pori, tolmu ja muu sellise kandumist sõidu- ja kõnniteele ning naaberkinnistutele, peab hoidma korras ja puhastama ehituse ajal kaeveala juurdepääsuteed ning kaevealaga piirnevad teed, kui teede reostumine on seotud ehitus- ja/või kaevetöödega; Ehitamisel peab tagama ehitusobjekti maa-alalt väljuvate sõidukite rehvide puhtuse ja enne ehitamise alustamist peab kooskõlastama vallavalitsusega meetmed, kuidas tagatakse ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus. Objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule peab puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest. Alates ehitamise alustamise teatise esitamisest peab piirama ehitusplatsi piiretega. Kui ehitusala jääb sõidu- ja/või kõnniteele, tuleb tagada ehitusala märgistus ja liiklejate ohutus. Ehitustööde lõpetamise järel tuleb ehitusala ning selle alaga piirnevad maa-alad heakorrastada.

Ehitusloa taotlemisel on vajalik esitatavas ehitusprojektis käsitleda järgmist:

- a) ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- b) seadmetest (ventilatsioon jms) tekkida võiv müra kasutusaegne müra ei tohi häirida elamuid ega sotsiaalobjekte;
- c) ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud III kategooria tööstusmüra normtasest. Tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse samuti asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd on lubatud teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;

### 11.1. Keskkonnamõju hindamisest

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatamata juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral suurendatakse elamumaa kinnistutel ehitusõigust. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus-









Vesivarustus:	0.8 m <sup>3</sup> /ööp
Kanalisatsioon:	0.8 m <sup>3</sup> /ööp
Välistulekustutus:	10.0 L/sek

### Välisvõrgud:

Kinnistute liitumispunktid ja -torustikud ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga rajatakse. Kinnistute veega varustamine on ette nähtud Veskimäe teel olevast ühisveevärgist. Liitumispunktid ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga rajatakse, soovituslikud asukohad näidatud põhijoonisel. Kinnistute kanaliseeritav vesi suunatakse Veskimäe teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, sademeveetorustikke ega drenaažitorustikke ei rajata.

## 17. Soojusvarustus

Soojusvarustus lahendatakse lokaalsena planeeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus. Soojusvarustuse lahenduse lihtsuse tõttu DP mahus eraldi tehnovõrkude joonist ei esitata, tehnovõrkude info on esitatud põhijoonisel.

Hoone projekti koostamise eel on soovitatav teostada pinnase ehitusgeoloogiline uuring, mille mahus hinnata pinnase sobivust erinevate maaküttesüsteemide rajamiseks.

Maasoojussüsteemi projekteerimisel hinnata, milline süsteem (horisontaalne-, vertikaalne või kombineeritud) on antud asukohas kavandatavatele hoonetele sobivaim. Vertikaalse maasoojussüsteemi puhul on lubatud kasutada kinnist süsteemi. Maaküttesüsteemi projekteerimisel pöörata tähelepanu olemasolevatele puurkaevudele, hüdrokeoloogilistele tingimustele ja põhjavee liikumise suunale, näha ette meetmed põhjavee reostumise vältimiseks. Käesoleva DP-ga on ehituskeeluvööndisse ette nähtud horisontaalse maaküttetorustiku rajamise võimalus, torustiku ala näidatud põhijoonisel (küttesüsteem peab olema naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel ja ei tohi ulatuda veekaitsevööndisse). Säilitatavate puude puhul tuleb tähelepanu pöörata juurekaitsevöönditele, tagada tuleb p. 8 kirjeldatud haljastusnõude täitmine (kõrghaljastust ei saa rajada küttetorustiku peale).

Soojuspuuraukude rajamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43.

Õhksoojuspumbast tulenev müra peab olema vastavuses Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete (soojuspump) tekitatav müra ei tohi ületada naabruses asuvatel elamumaa kinnistutel normtasemeid. Soojuspumba välisosa paigaldada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta ja/või varjestada. Välisseadme valikul lähtuda maksimaalsest lubatud helirõhutasemest kinnistu piiril 40 dB (päeval lubatud maksimaalselt 50 dB ja öösel 40 dB). Väljuv õhuvool ei tohi jõuda naaberkinnistule. Vibratsiooni minimeerimiseks näha ette väliagregaadi kinnitustele ilmastikukindlad kummipüksid. Vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid õhksoojuspumbast tuleneva müra ja vibratsiooni vähendamiseks.





Päikesepaneele on lubatud paigaldada hoonete katustele, tänavalt vaadeldes varjatud katusetahkudele. Päikesepaneelide paigaldamisel arvestada, et naaberkinnistutel ei tekiks ebamugavaid päikese peegeldustega alasid.

Kütteliikidena mitte kasutada otseelektrikütet, vedelkütust ega küttegaasi, tahketest kütteenetist vältida kivi- ja pruunsütt, põlevkivi jms saastavaid kütteenetist.

Tuuleenergia kasutamist ette ei nähta.

## 18. Planeeringu elluviimine

DP järgsete kohtustuste osas on osapooled sõlminud lepingu: "Detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks", 6-8.1/10, 30.04.2021.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnidele ja heale projekteerimistavale.

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

- vajalike servituutide seadmine;
- hoonete, tehnoõrkude, rajatiste ja teede projektide koostamine koos vajalike kaasnevate tehniliste tingimuste hankimise ja lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnoõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- tehnoõrkude, rajatiste ja teede ehitamine;
- tehnoõrkudele, rajatistele ja teedele kasutuslubade väljastamine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonetele ja nendega seotud rajatistele (näiteks kinnistusesed teed, tehnoõrgud liitumispunktidest hooneteni);
- hoonete ja nendega seotud rajatiste (näiteks kinnistusesed teed, tehnoõrgud liitumispunktidest hooneteni) ehitamine;
- hoonetele ja nendega seotud rajatistele (näiteks kinnistusesed teed, tehnoõrgud liitumispunktidest hooneteni) kasutuslubade väljastamine.

