

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- 1.1.1. Planeerimisseadus;
- 1.1.2. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012).

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- 1.2.1. Teeseadus;
- 1.2.2. Jäätmeseadus;
- 1.2.3. Looduskaitseadus;
- 1.2.4. Rahvatervise seadus;
- 1.2.5. Tuleohutuse seadus;
- 1.2.6. Turvaseadus;
- 1.2.7. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 1.2.8. Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- 1.2.9. Ettevõtlus - ja taristuministri määrus nr 63, 11.12.2018 „Energiatõhususe miinimumnõuded¹“;
- 1.2.10. Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“;
- 1.2.11. Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“;
- 1.2.12. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- 1.2.13. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- 1.2.14. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- 1.2.15. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- 1.2.16. Rae valla heakorraeeskiri;
- 1.2.17. Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- 1.2.18. EVS 843:2016 Linnatänavad;
- 1.2.19. EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- 1.2.20. EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- 1.2.21. EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- 1.2.22. Rae Vallavalitsuse 21.12.2010 korraldus nr 1069 „Kõstrimäe tee 1, Toominga tee 2 ja 4 kinnistute ja lähiala detailplaneering“;
- 1.2.23. Katastriüksuse plaan.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- 1.3.1. Maa-ala plaan tehnovõrkudega. Geodeesiatööde OÜ, töö nr T-0856, 2021a;
- 1.3.2. Radoonisalduse mõõtmine pinnasest. Raport. Tulelaev OÜ, 12.03.2021a;
- 1.3.3. Puittaimede haljastuslik hinnang. OÜ Kümmel, töö nr 21018, 27.04.2021a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale elamumaa krundile ehitusõiguse, hoonestusala ja hoonete arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramine maksimaalselt kuni 2-korruselise ühe üksiklamu ja seda teenindava abihoone ehitamiseks. Lisaks tehnovõrkude ja rajatiste varustuse ning asukoha määramine, haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine ning vajalike servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamute maa-ala.

Üldplaneeringu järgi on lubatud ehitada planeeringus ettenähtud väikeelamute alal, olemasolevale elamumaa kinnistule üksiklamu.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala suurusega ca 0,2ha paikneb Rae vallas, Vaskjala küla lääneosas, Aruküla tee ja Pärna tee vahelisel väljakujunenud väikeelamute alal, avalikult kasutatava Pärna tee ääres (vt. joonis DP-01 Asukohaskeem). Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamute ehitamiseks mõeldud alaga. Juurdepääsud planeeritavale alale on Pärna teelt. Pärna tee ühendab omavahel läbi Vaskjala küla Aruküla teed ja Jüri teed. Jüri aleviku ja Karla küla piirid jäävad mõlemad planeeritavast kinnistust ca 180m kaugusele.

Planeeringuala naaberkinnistud on kõik 100% elamumaa sihtotstarbega. Üle Pärna tee jäävad kinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeritav elamumaa kinnistu on üks vähestest hoonestamata kinnistutest naabruses, ülejäänud elamumaad lähi-naabruses on kõik hoonestatud üksikelamute ning neid teenindavate abihoonetega.

Planeeritav kinnistu on ebakorrapärase trapetsi kujuline, mille pikem haar on põhja-lõuna suunaline. Kinnistu on enamuses tasane madal looduslik rohumaa, mis on kaetud osaliselt üksikute kaskede ja lepaõsaga ning on vesine ja teistest naaberkrundidest madalam. Kinnistule kommunikatsioonide liitumispunkte väljaehitatud ei ole.

Planeeringualale jääv kinnistu kuulub eraomanikule (planeeringu tellijale) ja kinnistu üldandmed on järgnevad:

- Aadress: Pärna tee 11, Vaskjala küla, Rae vald, Harju maakond
- Katastritunnus: 65301:001:3746
- Sihtotstarve: Elamumaa 100%
- Pindala: 1835m²
- Kinnistul paiknevad hooned: puuduvad
- Kinnistul paiknevad rajatised: Kraav ja naaberkinnistute omavolilised drenaažitorud

Piirangud:

- Kraavi kaitsevöönd 1m kraavi äärest;

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Vaskjala külas, 180m kaugusel Jüri aleviku piirist, Aruküla teest põhja pool ja Pärna teest lõunas. Planeeritava ala ümbruses Vaskjala külas, on kontaktvööndis põhiliselt üksikelamutega hoonestatud kinnistud ja maatulundusmaad, mis on osaliselt metsaga kaetud, osaliselt looduslikud rohumaad. Osaliselt on ka maatulundusmaas hoonestatud üksikelamutega. Rae valla üldplaneeringu järgi on tegemist tihehoonestusalaga, kus põhiline funktsioon on 100% elamumaa. Vaata ka joonis „TEN201105_DP-4-02_ Kontaktvööndi analüüs“.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev ja vastab üldplaneeringule!

Planeeritava ala naabruses Vaskjala külas on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Nr DP0541 " Kõstrimäe tee 1, Toominga tee 2 ja 4 kinnistute ja lähiala detailplaneering";
- Nr DP0182 " Pärna 4A kinnistu detailplaneering";

Planeeritava ala naabruses Vaskjala külas on algatatud järgnevad detailplaneeringud:

- Nr DP1135 " Kase tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering";

Planeeritava ala naabruses Vaskjala külas väljastatud projekteerimistingimused:

- Kase tänav 3, korraldus nr 254, 12.02.2019.

4.1. Ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Käesoleva planeeringuga käsitletavale kinnistule ühtegi detailplaneeringut varasemalt koostatud ei ole.

Planeeritava ala asukoht Vaskjala külas on väga lähedal Jüri alevikule, võib öelda et käsitletav piirkonnas on mõlemad asulad kokku kasvanud. Jüri alevikus on üsna hästi arenenud sotsiaalne ja füüsiline taristu. Jüri alevikus on olemas nii ühistranspordi peatused, kauplused, kool, lasteaed, spordikeskus jne. Kaugused kõigi vajalike objektide ja teenusteni Jüri alevikus jäävad planeeringu alast talutava jalakäigu teekonna kaugusele, alla 2km. Lähim ühistranspordi peatus on ~380m kaugusel Aruküla teel - Rae bussipeatus. Lähim kaubanduskeskus on ~1,8km kaugusel, lähim lasteaed ~2,0km kaugusel, koolimaja ja spordikeskus ~2,5km kaugusel Jüri alevikus. Transpordiga pääseb eelpool nimetatuteni mööda Aruküla teed ja jala mööda Aruküla tee äärset kergliiklusteed.

Vaskjala külas Pärna teel tn ja seda ümbritsevas piirkonnas ühtset tänaväärset ehitusjoont väljakujunenud ei ole. Hooned paiknevad enamikel kinnistutel tänavapoolses küljes, jäädes kinnistu piirist ca 0-35m kaugusele.

Kuna enamused ümberkaudseid endiseid olemasolevaid üksikelamuid on renoveeritud ja laiendatud, ja uushoonestus on rajatud erinevatel ajajärgudel, siis välisviimistlusmaterjalidena on ümberkaudsete hoonete seintes kasutatud erinevaid materjale: peamiselt krohvi, puitvoodrit, siledat ja klombitud tellist ning nende erinevaid kombinatsioone. Katustel on samuti kasutuses erinevaid materjale, millest levinumaks on katusekivi, kiviimitatsiooniga profiilplekk, valtsplekk või valtspleki imitatsiooniga profiilplekk ja eterniit. Krundi piiretena on esindatud erinevad variatsioonid puitlipp piiretest, traatvõrk piirded üksikult kui ka kombineerituna hekkidega.

4.2. Kontaktvööndi ala linnaehituslik analüüs

Kinnistu paikneb üldplaneeringu järgi väikeelamumaal. Käesolev detailplaneeringu lahendus ei halvenda kontaktvööndisse jääva ala miljööd, keskkonda ega kontaktvööndisse jäävate naabrite õigusi. Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta, arvestades piirkonna konteksti ja arhitektuuri.

Miljöö

Piirkonna põhiliseks miljööd kujundavaks detailiks on viljapuuaiad, kinnistuid piiravad kõrged hekid ja kõrghaljastus ning segamets. Enamus hooneid on küll tänavapoolses küljes, kuid peidetud hekkide ja

kõrghaljastuse taha. Pärja tee 10 kinnistule planeeritavad hooned paigutatakse kinnistu lõunapoolsesse osasse, võimalikult kaugemale Pärna teest. Uute hoonete paigutamine kinnistule ei muuda visuaalselt kohalikkudega asustusstruktuuri, mõjudes loomuliku ja harmoonilisena, täiendades ning väärtustades selliselt miljööväärtuslikku ala Vaskjala küla antud piirkonnas.

Hoonestusstruktuur

Kuna enamuse ümberkaudseid endisi väikeelamuid, mis on rajatud erinevatel ajastatutel ja vanemaid hooned on juba renoveeritud ja laiendatud, siis silmatorkavaid ajaloolisi hooned ja arhitektuurseid vaatamisväärsusi naabruses säilinud ei ole. Planeeritaval kinnistul puudub hoonestus. Vaatamata eri ajastutele, arhitektuurile ja ehituskvaliteedile, moodustab kontaktvööndis hoonetest omaette terviklik ja isikupärane grupp.

Uuele kinnistule on planeeritud hooned, selliselt et tekiks piirkonnale iseloomulik hoonete grupp privaatse õuealaga ja mahtudega ja uus arhitektuur väärtustaks keskkonda.

Krundistruktuur

Käesoleva detailplaneeringuga krundistruktuur säilitatakse olemasolevana, seda ei muudeta ega halvendada. Olemasoleva Pärna tee 11 krundist lõigatakse kagusse jääv Pärna tee 9 piiri ääres olev kolmnurk, millel kasvab Pärna tee 9 poolt istutatud omavoliline elupuuhekk ja liidetakse see Pärna tee 9 kasuks vastavalt naabrite omavahelisele kokkuleppele. Muus osas krundistruktuur säilitatakse olemasolevas mahus ja seega olemasolev olukord säilib.

Teedevõrk

Teedevõrk säilib täielikult. Ühtegi uute teed ei rajata ja olemasolevat teede võrgu lahendust ei halvendada. Pärna tee 11 kinnistule rajatakse olemasolevalt Pärna teelt juurdepääs, mis ei halvenda naabrite liikumisvajadusi.

Vaated

Antud piirkonnas iseloomulikke vaateid ei ole, kuna hooned paiknevad kõik üsna tihedalt Pärna teest lõunas ja on omavahel hekkidega piiratud. Kinnistud on valdavalt haljastatud viljapuudega ja kõrghaljastusega.

Käesoleva planeeringu realiseerimise järgselt naaberhoonete vaated säilivad ja võib öelda, et pigem paranevad, seoses Pärna tee 11 kinnistu korrastamisega. Planeeritaval kinnistul on vaade enda kinnistu maastikule läänes.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Olemasoleva 100% elamumaa sihtotstarbega Pärna tee 11 kinnistu muudetakse kaheks kinnistuks selliselt, et idapoolne väiksem „pos 2“ kinnistu oleks võimalik liita naaberkinnistu Pärna tee 9 juurde. Detailplaneeringuga määratakse suuremale ehk idapoolsele „pos 1“ kinnistule ehitusõigus, antakse hoonestusala asukoht ja määratakse hoonetele arhitektuursed ja ehituslikud tingimused maksimaalset kuni 2-korruselise ühe üksikelu- ja seda teenindava kahe abihoone ehitamiseks. Lisaks määratakse tehnovõrkude ja rajatiste varustuse asukohad, antakse haljastuse ja heakorralahenduse põhimõtted ning vajalike servituutide vajadused ja ulatused.

Krundi ehitusõiguse määramisel ja hoonestusala moodustamisel on arvestatud nii üldplaneeringus ettenähtud olemasolevaga elamualaga (tiheasustusala) kui ka ümbritseva Vaskjala küla külastruktuuriga, naabusõigusega ja tuleohutuskujadega. Piirkonna miljöo säilitamiseks on planeeritud uus elamu paigutada ettenähtud hoonestusala, soovitatavalt kinnistu keskele või võimalikult tänava poole, moodustades selliselt visuaalselt ülejäänud olemasolevate elamutega ühtse kompaktsed grupi. Planeeritav hoonestusala on näidatud joonisel DP-04 Põhijoonis. Samal joonisel näidatud uute hoonete asukohad on tinglikud, täpsemalt lahendatakse

ehitusprojektidega. Uut elamut on soovitatav mitte paigutada kinnistu lääne- ega lõunakülge. Kinnistul „pos 1“ võib olla üks üksikelamu ja kaks abihoonet.

5.1.1. Kavandatud Pärna tee 11 ehitusõigus (vt ka joonis nr DP-04):

Pos nr 1

Adress:	Pärna tee 11
Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Krundi planeeritud suurus:	1745m ²
Täisehituse %	15%
Suurim ehitisealune pind:	261m ²
Millest abihoonete ehitusalune pind võib olla maks a'60 m ² (ühe abihoone kohta)	
Maapealne lubatud suurim brutopind:	375m ²
Hoonete arv krundil (elamu + abihooned):	1+2
Elamu maks. maapealne korruselisus:	2
Abihoone maks. maapealne korruselisus:	1
Elamu lubatud suurim kõrgus maapinnast:	8m
Abihoone lubatud suurim kõrgusmaapinnast:	5m
Parkimiskohtade arv (kavandata / normatiivne):	3 / min 2
Hoonete tulepüsivusklass	TP3

Pos nr 2

Adress:	Pärna tee 11a (võõrandatav, Pärna tee 9-kinnistuga liidetav)
Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Krundi planeeritud (olemasolev) suurus:	90m ²
Täisehituse %	-
Suurim ehitisealune pind:	-
Hoonete arv krundil (elamu + abihooned):	-

5.1.2. Üldised arhitektuurinõuded

Arhitektuursetest nõuetest uutele hoonetele on planeeringuga piiritletud:

Hoonestusviis:	Lahtine
Elamu lubatud katusekalle:	15° kuni 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
Katuseharja suund:	Vaba (ei ole määratud)
Välisviimistlusmaterjalid:	Hoonete projektide koostamisel arvestada Vaskjala külas väljakujunenud viimistluslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ja kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Fassaadid: puitlaudis, lõigatud looduskivi, betoon, tellis, katusekivi, krohv, kaasaegne fassaadiplaat. Mitte kasutada ümarpalkseina ega plastikvoodrit. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Värvide omavahelisel kombineerimisel mitte kasutada üle nelja erineva tooni. Katused: rullmaterjal, valtsplekk, katusekivi. Katusekatte toon tume - must, tumehall, tumepruun, tumepunane.
Hoonete sokli kõrgus:	Elamu sokli maks kõrgus kuni 0,6m ja abihoonel 0,4m maapinnast. Elamu ±0,00=~-40,00

Abihooded: Viimistlus peab sobituma elamuga ja moodustama ühtse kompleksi.
Piirded: Tänavaga piirnevas osas puidust lattaed või võrkpiirdega kombineeritud haljaspiire, kahe kinnistu vahel võib kasutada võrkpiiret.
Piirde kõrgus max h=1,5m. Piirded peavad sobituma elamu arhitektuuriga.

Konkreetsete hoonete ja piirete ehitusprojektid tuleb esitada omavalitsusele ja taotleda ehitusluba. Enne ehitusprojekti koostamist tuleb koostada hoonete eskiisprojektid ja need kooskõlastada vallaarhitektiga.

5.2. Keskkonnakaitsetingimused

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnamohtlike tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritaval alal üksikelamu ja abihoonete ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

Põhjavee kaitse

Planeeritavale alale üksikelamu ja abihoonete rajamisega ei kaasne alal intensiivset pinna- ja põhjavett reostavat tegevust ega kaasne põhjaveevõttu ega selle reostust. Kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, siis võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanaliseerimisega. Ühisveevärk tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;

5.2.1. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Keskkonda ohustavat tegevust planeeringuga kavandatud ei ole. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne või olematu. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel on siiski võimalik, et esineb ajutisi avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikeks avariilukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ja need on ennetatavad õigete töövõtetega. Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustööde teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;

- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Välistorustike lekete korral on maaomanik kohustatud kohe teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnohutuse ning tervisekaitse tagamiseks.

Kui mistahes avarii korral esineb lõhna tekkimist, levimist või ärritavat lõhnataju elanikkonnale, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid lõhnaaine heitkoguste vähendamiseks. Maaomanik teavitab kohe kohaliku omavalitsust. Heiteallika valdaja esitab lõhnaaine vähendamise kava kinnitamiseks Keskkonnaametile.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

5.2.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnavalda taotlemiseks. Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba, kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt soojuspumpade baasil.

Eluhoones tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud jäätmeveo raames. Sellest lähtuvalt jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest, planeeritavatest tegevustest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba olmevee ja reovee kanalisatsioonile, kuna veevarustus ja reoveekanalisatsioon lahendatakse ÜVK võrgu baasil.

Tee maa-alalt, kinnistu sisestelt kõvakattega platsidelt ja hoone katustelt tulevad sademeveed kogutakse kokku

omal kinnistul ja immutatakse pinnasesse ning osaliselt suunatakse olemasolevasse kuivenduskraavi. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Veeseaduses Veeseaduse peatükk 6, jagu 1, „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine“ sätestatud nõuetele. Vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 ei ole sellele tegevusele vaja taotleda veeluba.

5.2.3. Radoon

Planeeringu ala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150kBq/m³) piirkonnas.

Detailplaneeringu mahus on läbi viidud radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, Tulelaev OÜ poolt kohapeal 12.03.2021. Vastavalt uuringu raportile on Päma tee 11 arendusalal mõõdetud kõrgeimaks radoonisisalduseks 30 kBq/m³, seega liigitud territoorium normaalse radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon)

Radooniohu vähendamiseks tuleb elamu projekteerimisel juhinduda standardist EVS840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning Kiirguskeskuse kodulehelt leitavast abimaterjalist „Radooniohutu elamu“, mis loetleb ära ka radoonisisalduse vähendamise võimalused.

Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust.
- Vajadusel teostada radooniuuringud ehitusprojekti staadiumis raadiumi järgi arvatult. Radooni mõõtmisest esitada protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste metoodikat, mõõtmiste aega, mõõtmiseks kasutatud aparadi nimetust ja märgat kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust.
- Vundamendi ehitusel kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida.
- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamendi äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- Keldri rajamine elamule ei ole soovitatav, kuna kelder hakkab koguma radooni.

5.2.4. Mürakaitse

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liikluse müra normtasemetest kavandatud hoonetele:

Elu- ja magamisruumides: päeval – 40 dB, öösel – 30 dB

Liikluse müra leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojekti. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Detailplaneeringu järgselt peab olema tagatud, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna lisandub ainult üks ühepere elamu ja seda teenindavate autode liiklus, mis ei ole märkimisväärne. Ehitusaegse müra ja vibratsioonitaseme müranormidele vastavuse peab tagama kinnistuomanik ja elamu ehitaja.

Liikluse müra leevendamise meetmed planeeritavas elamus:

- Projekteerida hoone välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada 3x klaasiga aknaid
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (lennukimüra puhul ka katusel asuvad ventilatsioonivad ja ventiilid ning korstnad) läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

5.2.5. Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”. Planeeritavale elamule on normide kohane loomuliku valguse suhe tagatud. Planeeritava elamu eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse.

5.3. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav kinnistu on madal, kohati niiske pinnasega ja kevadeti üle-ujutatud, kuna naaberkinnistud on kõik tõstetud keskmiselt ca 0,5m kõrgemaks täitmise teel ja on suunanud ka oma üleliigsed veed Pärna tee 11 kinnistule. Üleujutuste tulemusel on puude juurekaelad paljandunud. Kinnistul kasvavad ebaühtlaselt enamusel isetekkelised sookased ja üksikud arukased. Kõrgema naaberkinnistu Pärna tee 9 piiril on elupuuhekk. Võimalusel säilitatakse terved puud, mis ei jää teede ega hoonete alla, ning elavad üle pinnase tõstmise naabritega samasse pinda. Hoonete alla jäävad puud likvideeritakse.

Kõrghaljastuse kohta on koostatud puittaimestiku dendroloogiline hinnang lähtudes standardist EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses osa 3: Ehitusaegne puude kaitse”.

Uue haljastuse planeerimisel arvestada elamuslike, täis kasvamata, avatud ja käiguteelt avanevate vaadetega, privaatsuse vajadusega ning ilmakaartega. Elamumaa kruntidele näha ette vähemalt iga 300m² kohta 1 puu, mille täiskasvamis kõrgus on 6m. Detailplaneeringu järgselt on kinnistul eespool nimetatud nõue tagatud. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistutus. Uute istutavate puude asukohad nähakse ette ehitusprojekti koosseisus, kui on paigas täpsed trasside, teede ja hoonete asukohad.

Peale ehitustegevuse lõpetamist hooviala korrastatakse ja kujundatakse iluaiana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste, noorte viljapuude ning osaliselt uue kõrghaljastusega. Soovitav on kasutada ainult Eesti päritolu istutusmaterjali. Krundi sisesed teed elamut ümbritseval hoovialal lahendada ehitusprojektidega, soovitatav on kasutada teede kattedeks osaliselt kõnniteekivi ja osaliselt peenkillustikku ning parkimisaladel murukivi. Kinnistu piiridel olemasolevad kuivenduskraavid tuleb säilitada ning korrastada.

Soovitused olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks.

- Säilitatakse võimalikult palju kõrghaljastust. Kuna kinnistu on naabritest madalam ja pidevalt üleujutatud, tuleb kinnistu tõsta teistega samasse pinda ning selle niiskusrežiim muutub, millest tingituna ei pruugi kõigi puude olemasolevad kasvutingimused säilida ning puud võivad nõrgestuda ja hääbuda (vt. täpsemalt dendroloogiline hinnang puudele) . Planeeringulahenduses tehakse ettepanek säilitada kõik II-klassi puud säilitatakse, välja arvatud nr 26, mis jääb planeeritava elamu alla ja mida ei ole võimalik säilitada. III klassi puudest likvideeritakse vaid need, mis jäävad hoonete või teede alla ja trasside alla. IV klassi puud likvideeritakse, et parandada III ja II klassi puude kasvutingimusi, sest enamus neist kasvavad puntras ja kõikidel puudel ei ole tagatud kasvutingimused. Täpne likvideeritavate puude arv selgub ehitusprojekti ja hoolduslõikuse käigus.
- Säilitatavatel puudel võiks teha hoolduslõikuse, eemaldades kuivanud oksad. Soovitav on, et lõikuse teostaks arborist.
- Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate puudega. Suurtele puudele lähemale kui 5m pole soovitatav hooned rajada.
- Ehitamise ajal tuleb säilitatavatele puudele rakendada kaitsemeetmed.

Tingimused ehitustöödeks ja kaitsemeetmed puude säilitamiseks 5m vööndis:

- Puu tüve ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus (nt kivivill vms, prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni).
- Jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puu oksa. Vajadusel võib kärpida puu alumisi oksa, kuid peab säilima antud puule iseloomulik võra kuju.

- Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi. Kui see siiski peaks osutuma vajalikuks, siis tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane. Buldooser lõhestab juuri ja sellised haavad sulguvad väga raskelt, seega tuleb seda teha käsitsi saega. Paljastunud juured tuleb nii ruttu kui võimalik katta mulla, multši või niiske kangaga. Läbilõigatud puujuuri kaitstakse järgmiselt: kraavisein toestatakse maasse taotud vaiade vahele tõmmatud võrgu ja kotiriidega (kõdunev kotiriie jäetakse maasse) ning juurte ja kraaviseina vahe täidetakse liiva- ja turbasegust kihiga, kuhu peale kaevetööde lõppu kasvavad uued juured. Kui kaevist hoitakse pikemat aega lahti, kaetakse kaevise puupoolne serv killega ning kastetakse puud iga päev.
- Samuti tuleb jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks sinna ehitusmaterjale. Tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni. Kui ruumipuudus sunnib ehitusmaterjali puu alla ladustama, kaetakse koht kõigepealt ~20 cm paksuse liiva- või kergkruusakihi, mille peale asetatakse puidust vms materjalist restid ehitusmaterjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes koristatakse kaitsekihid.
- Maapinna kõrguse muutmisel vältida pinnase tõstmist või langetamist puu kaitsetsoonis. Ümbritseva maapinna taseme alandamisel tuleb moodustada puu kaitsetsooni (võimalusel kaugemale) ümber tugisein mulla paigal hoidmiseks. Maapinna tõstmise korral taluvad puud 10-15 cm paksuse kihi lisamist maapinnale, kuid sel juhul tuleb kasutada poorset täidet (1:1:1 vahekorras muld, jämeda fraktsiooniga liiv ja purustatud puukoor). Paksem kiht nõuab juba keerukamaid meetmeid – spetsiaalset õhustamissüsteemi.
- Ehitajatele tuleb põhjalikult selgitada puude kaitsmise vajadust, võimalusel see ka lepingusse sisse kirjutada. Soovitatav on fotodel jäädvustada puu olukord ehituse etappides.

5.4. Jäätmekäitlus

Elamu jäätmekäitlus lahendatakse olmejäätmete kogumiseks mõeldud konteinerite baasil vastavalt kehtivale, Rae valla jäätmehoolduseeskirjale ja Jäätmeseadusele. Vaskjala küla elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeevoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida Rae valla territooriumil jäätmeevooteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Olmejäätmete taaskasutamiseks, võimalikult suurel hulgal, tuleb jäätmed koguda kokku liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas. Elamute sorteeritud jäätmete konteinerid paigaldatakse, kõvakattega alusega platsile, et oleks tagatud konteinerite transpordi võimalikult lihtne logistika. Lubatud on konteineritele ehitada varjualused. Konteinerid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteineri võib paigutada 3m kaugusele naaberkinnistust, kui selleks on naabri nõusolek. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinerid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusalust oma olemasolevale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

5.5. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasoleva maapinna, Pärna tee ja naaberkinnistute olemasolevad kõrgused. Planeeringuga käsitletava ala suurim kõrguste vahe on, arvestamata kuivenduskraave, pool meetrit. Kõrgeim punkt paikneb kagunurgas, abs +39,78m ja madalaim kinnistu keskel, abs +38,86m. Madalaim punkt

kuivenduskraavis on abs +37,83m. Kinnistu keskmine kõrgus on abs +39,1m. Planeeritav kinnistu on teiste naaberkinnistutega võrreldes augus, kuna naaberkinnistuid on täidetud 40-80cm.

Elamu soklikõrguseks on planeeringus lubatud maksimaalselt 0,6m ja abihoonetel 0,4m. Elamu maksimaalne $\pm 0,00=40,5\text{m}$ (abs). Elamu kõrguse valikul on võetud aluseks tänava asfalttee kõrgus ja naaberkinnistute elamud. Kinnistu õuealal on nähtud ette planeerimistööd selliselt, et vihmavesi valguks elamust eemale ja immutatakse omal kinnistul haljasalale ning suunatakse lääneküljel olevasse kraavi. Sademevett ei tohi suunata naaberkinnistule. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule. Planeeringujärgselt on ettenähtud kuivenduskraav korrastada ja täita kinnistu madalam keskosa sarnaselt naabritega enamvähem samasse tasapinda. Sissepääsu kohas kraav paigaldatakse truupi, et oleks võimalik rajada kinnistule sissepääs transpordivahenditele. Olemasoleva maapinna tõstmine elamust eemal on lubatud hoonestusala piires ja kuni 0,5-0,6m olemasolevast maapinnast. Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Täpsemalt lahendatakse vertikaalplaneering hoonete ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoonete täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

5.6. Liikluskorraldus ja parkimine

Detailplaneeringulahendus ei muuda Pärna tee liikluskorraldust. Planeeritavale kinnistule on ligipääs ettenähtud Pärna teelt. Ligipääs kinnistule tagatakse planeeringulahenduse järgselt nii päästeameti autodele, elanike transpordivahenditele kui ka jalakäijatele.

Planeeritavad juurdepääsuteed katta asfaltkattega. Kinnistusesed teed ja parkimiskohad on planeeritud katta kas killustikkattega, betoonkiviparketiga või murukiviga. Hoovist Pärna teele keerav juht peab nägema Pärna teed mööda lähenevaid sõidukeid, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrge, selleks mitte rajada üle 0,4m kõrguseid pöösaid ega kõrghaljastust väravate vahetusse lähedusse ega tänavamaale. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Planeeringu lahenduses on tänavapoolne piirdeaed tagasiastega, naaberkinnistu aia joonel selliselt, et väravad avanevad oma kinnistu piires.

Parkimine on lahendatud omal krundil, lähtudes Rae valla üldplaneeringust, kus igale eluasemele on ettenähtud minimaalselt 2 parkimiskohta. Vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" järgi on normatiivne parkimiskohtade arv 3 kohta üksikelamule. Planeeringus on planeeritavale ühele elamule ettenähtud kolm (3) parkimiskohta.

5.7. Tuleohutus

Tuleohutuse osas on lähtutud Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning kehtivatest standarditest sarjas EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osad 1-6. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6 nõuetele.

Tuleohutuse vähendamiseks ettenähtud abinõud:

- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.
- Ehitiste vahelised kujud naaberkinnistul paiknevate hooneteni on kõik üle 8m.
- Kinnistule on tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs aastaringselt Pärna teelt.
- Tuletõrjevett (10 l/s kolme tunni jooksul) kustutustöödeks saadakse Pärna tee veevarustuse magistraaltorustikele paigaldatud hüdrantidest. Lähim olemasolev hüdrant paikneb Pärna tee ja Milgi tee ristil, jäädes väravast mööda teed möödetuna ~215m kaugusele. Planeeringu lahendusega on ettenähtud, vastavalt Elveso AS tehnilistele tingimustele, uus hüdrant Pärna tee 11 kinnistu piiri äärde (vt. Põhijoonis tehnovõrkudega).

Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoonete ehitusprojektiga lähtuvalt projekteerimise ajal kehtivatest õigusaktidest ja standarditest.

5.8. Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse trasside servituudi ettepanekud trassivaldajate kasuks. Detailplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja –rajatiste välja ehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule kui kohaliku omavalitsusega ei lepita kokku teisiti. Rajatistele seada servituudid. Servituutide ja naabusõiguste seadmisel lähtuvad pooled Asjaõigusseadusest.

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavasse tabelisse kui ka graafiliselt põhijoonisele DP-04 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele nr 380814. Tehniliste tingimuste järgi Pärna tee 11 kinnistu liitumiseks jaotusvõrguga Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab välja liitumispunkti, peakaitsmega 3x25A, sokli liitumiskilbina, kinnistu Pärna tee 11 piiril Pärna tee ääres, Toitega Sanglepa:(Rae) alajaama fiidrist F1. Rajatav võrk ja liitumispunkt kuulub võrguettevõtjale. Võrguühenduse saamiseks tuleb sõlmida ja tasuda võrguleping. Liitumispunkti täpne asukoht määratakse liitumislepingus. Üldjuhul paigaldatakse liitumiskilp lähimale mastile või (maakaabli korral) kinnistu piirile. Uue sisepaigaldise projekteerimisel arvestada vähemalt 10-kordse liitumispunkti kaitsme nimivoolu suuruse minimaalse 1-faasilise lühisvooluga liitumispunkti.

Planeeritava elamu elektripaigaldiste ehitusprojekti tuleb kaabelliinide edasisel projekteerimisel arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti kõigi elektrikilpide ja trasside iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmargid.

Peale detailplaneeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini, mis tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunkti. Võrguvaldaja elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

6.2. Sidevarustus

Planeeritava elamu sidevarustus lahendatakse vastavalt AS Telia Eesti tehnilistele tingimustele nr 35315483, rajades selleks Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks .õhendus Telia sidevõrgu lõpp-punkti objekti sisevõrgu ühenduskohani.

Pärna tee 11 kinnistuga piirneval alal paiknevad Telia sideehitised (Tehniliste tingimuste Lisa 1). Ehitustegevuse projekteerimisel Telia sidekaabli kaitsevööndis juhinduda Telia juhenditest "Tüüpsituatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid", "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks". Sideliitumiseks teha väljavõtte sissesõidu juures olemasolevast Telia sidekaablist VKJ144-VKJ143. Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objektiülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: jypohja@boftel.com). Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

6.3. Veevarustus ning kanalisatsioon

Vastavalt üldplaneeringule on tsentraalsete ÜVK torustike olemasolul sellega liitumine kohustuslik. Lähimad ühenduspunktid on Pärna tee 6 kinnistu ees. ÜVK torustike planeeritavaks liitumiseks Pärna tee 11 kinnistuga on AS ELVESO väljastanud tehnilised tingimused nr VK-TT 128, 03.09.2021.

Hoone täpsem veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse kohta koostatakse eraldi projekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja/või liitumislepingule ning kehtivatele normdokumentidele ning tänapäeva sanitaarnõuetele.

Veevarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele lahendatakse detailplaneeringu ala veevarustus lähtudes Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale, kokku koguses kuni 0,4 m³/d, (12,0m³/kuus) järgmisel tingimusel:

- Detailplaneeringu ala pos 1 kinnistu ühendamine ühisveevärgiga on võimalik tehniliste tingimuste Lisa 1 skeemil olevast piirkonnast „ÜPVK“ (vt. liitumispunkt ka detailplaneeringu põhijoonis);
- Magistraalitorustiku lõppu planeerida hüdrant.
- Juhul kui elamu paigaldatakse vāravast kaugemale kui 50m, tuleb kinnistule rajada eraldi veemöödukaev, liitumispunktile võimalikult lähedale, haljasalale.

Reoveekanalisatsioon

Vastavalt tehnilistele tingimustele lahendatakse detailplaneeringu ala reovee äravool vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale, kokku koguses kuni 0,4 m³/d (12,0 m³/kuus) järgmisel tingimusel:

- Detailplaneeringu ala pos 1 kinnistu ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik tehniliste tingimuste Lisa 1 skeemil olevast piirkonnast „ÜPVK“ (vt. liitumispunkt ka detailplaneeringu põhijoonis).

Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed kogutakse kokku ja suunatakse haljasalale ning immutatakse oma krundil, osaliselt suunatakse kinnistupiiril olevasse kuivenduskraavi. Sademevee suunamine naaberkinnistule ei ole lubatud.

Planeeritud pikendatava truubi mahutavus peab olema võrdväärne asendatava olemasoleva kraavi mahutavusega

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevett (10 l/s kolme tunni jooksul) kustutustöödeks saadakse Pärna tee veevarustuse magistraalitorustikele paigaldatud hüdrantidest. Lähim olemasolev hüdrant paikneb Pärna tee ja Milgi tee ristil, jäädes vāravast mööda teed mõõdetuna ~215m kaugusele. Planeeringu lahendusega on ettenähtud, vastavalt Elveso AS tehnilistele tingimustele, uus hüdrant Pärna tee 11 kinnistu piiri äärde (vt. Põhijoonis tehnoorkudega).

6.4. Soojavarustus

Planeeringuga käsitletaval alal puudub kaugküttevõrk ja ala ei jää kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus lahendatakse lokaalsete keskküttesüsteemidena, toetavaks kohtkütteks kaminahjud. Lokaalse küttesüsteemi soojavarustuse allikas selgub täpsemalt hoonete projekteerimise käigus vastavalt tellija soovile nagu on lubatud detailplaneeringu lähteseisukohtades p. 4.5.5. Lähtuvalt eelnevast võib soojavarustus allikana võib kasutada nii maasoojuspumpasid kui ka õhksoojuspumpasid, tahke- ja vedelkütte katlaid, erinevaid taastuenergia elektrisüsteeme.

Õhksoojuspumpade valiku ja paigaldamise puhul tuleb juhinduda Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kohaselt rakendatava tehnoseadmete müra piirväärtuse puhul tööstusmüra sihtväärtusest. Kinnistu kuulub II mürakategooria piirkonda, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. Soojuspumba

välisosa peab jääma müratasemelt etteantud normide piiresse. Soojuspumba kauguse valikul krundi piiridest juhinduda Terviseameti kodulehel olevast Terviseameti füüsikalabori arvutustest, mis on toodud tabeli kujul „Soojusseadme välisõhus müra leviku orienteeruvad näitajad kui tehnilises passis on toodud HELIRÕHUTASE (Lp)“ ja „Soojusseadme välisõhus müra leviku orienteeruvad näitajad kui tehnilises passis on toodud HELIVÕIMSUSE TASE (Lw)“ ning mis aitavad hinnata seadme müra levikut sõltuvalt müraallika kaugusest. Soojuspumpade müratasemed on toodud tavaliselt seadmete tehnilistes passides. Kui ei ole võimalik kinni pidada nimetatud tabelites toodud kaugustest siis tuleb soojuspumba välisosa paigaldada mürasummutuskasti, tagades nii vajalikud piirväärtused.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Liituda (puudumisel organiseerida) kogu piirkonda hõlmava naabrivalvega.
- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krunt korrastatuna.
- Selgelt eristada juurdepääs kinnistule ja sissepääsud hoonetesse, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitatult turvauksi.
- Soovitatult projekteerida aknaid hoone igasse suunda, eriti tänava suunas, soodustamaks naabritega suhtlemist ja ümbruse visuaalse valve all hoidmist.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Vajalike servituutide seadmine;
- Tehnovõrkudele tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Projekteeritavatele hoonete, abihoonetele ja tehnovõrkudele ehituslubade väljastamine ning ehitusteatiste kinnitamine;
- Hoonete ja tehnovõrkude valmishitamine omaniku poolt ja kasutusloa väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

Seletuskirja koostas: arhitekt Ahti Luhaäär