

**VESKIMÄE TEE 5 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**
**Veskimäe tee 5 katastriüksus, Vaskjala küla, Rae vald,
Harju maakond**

Tellijä:

RAE VALD; registrikood 75026106;
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald 75301,
Harju maakond;
tel.: 60 56 750; e-post: info@rae.ee

Huvitatud isik:

kinnistu omanik Raul Loomets; isikukood: 35305020213

Projekteerija:

volitatud arhitekt (tase 7) Ilmar Jalas; tel. 5057549;
e-post: ilmar@ilmar.ee;
OÜ ILM ARHITEKT; reg. 11038098;
MTR: EEP00054;
Meierei tn 11, Raasiku alevik 75203, Raasiku vald, Harju
maakond

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Eesmärk.....	lk. 4
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	lk. 5
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	lk. 6
3.1	Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.....	lk. 6
3.2	Planeeringu ala funktsionaalsed seosed	lk. 7
4.	Planeerimislahendus.....	lk. 8
4.1	Planeeringu lahendus ja ehitusõigus	lk. 8
4.2	Krundi sihtotstarbed	lk. 8
4.3	Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine	lk. 8
4.4	Liikluskorraldus ja parkimine	lk. 9
4.5	Keskkonnakaitse.....	lk. 10
4.6	Heakord, haljastus ja tervisekaitse	lk. 10
4.7	Tuleohutusnõuded	lk. 12
4.8	Elektrivarustus	lk. 12
4.9	Elektrooniline side	lk. 13
4.10	Veevarustus	lk. 13
4.11	Kanaliseerimine.....	lk. 13
4.12	Küte.....	lk. 13
4.13	Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine	lk. 14
4.14	Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud.....	lk. 14
4.15	Jätkusuutlik areng ja heaoluühiskond.....	lk. 14
4.16	Jäätmekäitlus.....	lk. 14
5.	Planeeringu elluviimise võimalused	lk. 14
6.	Servituutide seadmise vajadused	lk. 15

JOONISED

1.	DP-1 Asukohaskeem M 1:10000	joonis 1
2.	DP-2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed M 1:5000	joonis 2
3.	DP-3 Tugiplaan M 1:500	joonis 3
4.	DP-4 Põhijoonis M 1:500	joonis 4
5.	DP-5 Tehnovõrkude plaan M 1:500	joonis 5

LISAD

1.	LISA 1. Illustratsioonid 1, 2	ILL-1.1
	Illustratsioonid 3, 4	ILL-1.2
	Illustratsioonid 5, 6	ILL-1.3
	Illustratsioonid 7, 8	ILL-1.4
	Illustratsioonid 9, 10	ILL-1.5

SELETUSKIRI

1. EESMÄRK

Detailplaneeringu lähtedokumentideks on Rae valla üldplaneering mai 2013, katastriüksuse plaan, Harju maakonnaplaneering 2030+.

Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 0,6 ha. Maaüksuse osas ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik tehnovõrkude planeerimiseks.

Krundi senine sihtotstarve on elamumaa. Planeeringuga kinnistu jääb elamumaaks. Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud krundi heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääs ja parkimine, hoonestusala ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoone projekteerimisele arhitektuursed nõuded.

Uute hoonete ehitamisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda.

Detailplaneeringu eesmärk on anda krundile hoonestusõigus hoonete ehitamiseks.

Andmed planeeringuala krundi kohta on alljärgnevad.

Veskimäe tee 5 katastriüksus - registriosa 9853002; katastritunnus 65301:003:0619; pindala 3872 m²; sihtotstarve - 100% elamumaa (001; E).

Vastavalt valla üldplaneeringule käesolev planeeringuala Vaskjala külas on tiheasustusala.

2. **OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeritav ala asub Rae vallas Vaskjala külas Veskimäe tee 5 katastrüksusel. Kinnistu külgneb läänest Veskimäe teega, lõunast veskimäe tee 7 kinnistuga, põhja suunas asub Talitee kinnistu ning idas Pirita jõgi ning papisaare tee 8 kinnistu. Veskimäe teest üle tee lääne pool asuvad Laiape ja Veskimäe tee 6 kinnistud. Jüri küla keskus jääb planeeringualast lõunasse.

Topo-geodeetiline alusplaan on tehtud 15. juulil 2021 firmas OÜ AderGeo (MTR reg. EEG000456). Töö nr. M170721. Mõõdistaja Aime Ader, t. 51974786, aimeader@gmail.com. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis. Piirid on saadud Maa-ameti geoportaalist seisuga 15.07.2021.a. Katastrüksuste piirid on informatiivsed.

Topo-geodeetiline alusplaan on tehtud 6. oktoobril 2022 firmas Geodeesia24 OÜ Pärnu mnt 139e, 11317 Tallinn (MTR reg. EEG000265, reg.12135099). Töö nr. 6864-22. Mõõdistaja Piia-Kristiina Miller, t. 56217960, info@geodeesia24.ee, vastutav geodeet: Marju Lember. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastrüksuste piirid saadud Maa-ameti geoportaalist seisuga 06.10.2022.a. Katastrüksuste piirid on informatiivse tähendusega.

Kinnistul olemasoleavad hooned puuduvad.

Kinnistule on antud Rae vallavalitsuse poolt ehitusluba nr 2841E 24.07.2007 üksikelamu ehitamiseks.

Kinnistu piirangud on alljärgnevad.

Piirangu alus	Kood riiklikust registrist	Piirangu ulatus
Tee kaitsevöönd vastavalt üldplaneeringule	-	10 m tee välimisest äärest
Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), Elektrilevi OÜ	K250682, nähtuse id 344	10 m mõlemal pool
Elektriõhuliin alla 1 kV, Elektrilevi OÜ	M3861028, nähtuse id 342	2 m mõlemal pool
Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi, Elektrilevi OÜ	182610179, nähtuse id 3411	1 m mõlemal pool
Sideehitis maismaal, Telia Eesti AS	72206359, nähtuse id 332	1 m mõlemal pool
Ranna või kalda piiranguvöönd, Pirita jõgi	VEE1089200	100 m veepiirist
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd, Pirita jõgi	VEE1089200	50 m veepiirist
Ranna või kalda veekaitsevöönd, Pirita jõgi	VEE1089200	10 m veepiirist

Planeeritavast alast (positsioon 1) põhja poole jääb Talitee maatulundusmaa 85% / veekogude maa 15% (pos. 2) - 4250 m², lõunasse Veskimäe tee 7 elamumaa 80% / veekogude maa 20% (pos. 3) - 5756 m², lääne poole üle tee elamumaa 100% Veskimäe tee 6 (pos. 4) - 2441 m², loode poole üle tee maatulundusmaa 100% Laiape (pos. 5) – 2,65 ha, edela poole üle tee elamumaa 100% Veskimäe tee 8a (pos. 6) - 2437 m².

Elamute vahelised kaugused on siin 53 meetrit. Elamumaadel on ühe- ja kahekordsed erineva katusekujuga üksikelamud koos abihoonetega. Kolmel naaberkinnistul puudub hoonestus üldse.

Piirkond on poolsaare kujuline – itta jääb Pirita jõgi ja läände Pirita-Ülemiste kanal, põhjas on riigitee nr 11303 Jüri-Aruküla.

Kõrghaljastusega on lõunapoolse kinnistu põhjakülg.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 38,10 ja 39,57 meetri vahele. Reljeef on kaldega Pirita jõe poole. Kõrgeim koht asub kinnistu lääneküljes.

Kinnistul paikneb keskpinge õhuliin.



3. LANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD

3.1 Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs

Lähiehitistes hõredalt paiknevad peamiselt üksikelaanid koos abihoonetega või ilma abihooneteta. Hoonestus on kas ühe- või kahekorruseline. Suuremad hooned paiknevad Pirita jõe idakaldal Papisaare teel ja Sillapiiga teel.

Arvestades juba välja kujunenud krundistruktuuri antud piirkonnas on detailplaneering kooskõlas küla krundistruktuuriga.

Vt. lisa 1.

3.2 Planeeringu ala funktsionaalsed seosed

Jüri alevik jääb lõuna poole.

Planeeringu kontaktalast põhja poole jääv riigitee nr 11303 Jüri-Aruküla maantee ühendab planeeringuala suuremate maanteedega.

Kool, lasteaed, ostukeskused, vallamaja ja kirik on Jüris.

Riigimaanteel on planeeringua ala ligiduses bussipeatus.

Riigimaantee kõrval on kergliiklustee.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeringu lahendus ja ehitusõigus

Olemasolev elamumaa krundi piirid jäävad endiseks.

Lähimad hooned asuvad lõunas Veskimäe tee 7 kinnistul. Ühe kuuri kaugus planeeritud hoonestusalast on 15 meetrit, teise kuurikaugus planeeritud hoonestusalast on 21 meetrit.

Planeeringuga määratakse krundil hoonestusala koos suurima lubatud hoonestuskõrgusega.

EHITUSÕIGUSE TABEL

kinnistu suurus (m ²)	üksikelamute maks. arv krundil	abihoonete maks. arv krundil	maa sihtotstarve, tähis	hoone, koodi nr	hoonete ehitisealune pind (m ²)	max. korruselisus (maapealsed korrused)	max. hoone kõrgus(m)	maksimaalne absoluutne kõrgus (m)	tulepüvisus	minimaalne parkimiskohtade arv
3872	1	1	elamumaa (001; E)-100%	üksikelamu (11101)	400	2	9	39,70	TP-3	3
				abihoone (12744)	100	1	5			

4.2 Krundi sihtotstarve

Kiivita kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa (001; E). Planeeritud kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa (001; E).

4.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine

Elamu peaks olema kaasaegse arhitektuuriga.

Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoone projekt. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Hoonete tulepüvisusklass võib olla TP3.

Detailplaneering määrab maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavale krundile hoone ehitamise koht hoonestusalana. Hoonestusala ida-lääne sihilised piirid on planeeritud paralleelsetena kinnistu lõunapiiriga. Hoonestusala läänepiir on planeeritud paralleelsena kinnistu läänepiiriga. Hoonestusala idapiir on planeeritud jõe ehituskeeluvööni piirile. Kohustuslikke ehitusjooni tee äärde hoone paigutamiseks ette antud ei ole. Abihoonete rajamine väljaspoole hoonestusala on keelatud.

Üksikelamu korruselisus ja kõrgus. Korruseid – 2 maapealset korrust. Kõrgus – 9 meetrit maapinnast, mis vastab absoluutkõrgusele 48,90 meetrit.

Abihoonete korruselisus ja kõrgus. Korruseid – 1 maapealset korrus. Kõrgus – 5 meetrit maapinnast, mis vastab absoluutkõrgusele 44,90 meetrit.

Hoonete konstruktsioon – betoon, teras, kivi ja puitsõrestik.

Seinte välisviimistluse valikul kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi, krohv või klaas. Loodusmaterjale imiteerivad plastikmaterjalid, madalakvaliteetne laudis ja ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud. Looduskauged värvitoonid ei ole lubatud.

Katus – kaldkatus 2...45 kraadi. Katusekate - plekk, katusekivi, puit, rullmaterjal. Katuse värvitoonid - hall, naturaalne tsink, savipruun, must.

Aknad võivad olla erikujulised.

Sokkel – kõrgus 0,1 – 0,7 meetrit. Materjalideks – betoon, maakivi, murtud paas ja krohv.

Piirdeaiad. Piirdeaiad on kavandatud Veskimäe tee poole kõrgusega 1,1 meetrit. Ülejäänud alal on krunte lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga või kuni 1,4 m kõrguse läbipaistmatu

aiaga. Piirdeaiad peavad moodustama visuaalselt tänava lõikes terviku. Piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik. Hekk on võrdne läbipaistmatu aiaga.

4.4 **Liikluskorraldus ja parkimine**

Veskimäe teelt pääseb riigiteele nr 11303 Jüri-Aruküla.

Küla piires on liikluskiirus vastavalt liikluseeskirjale 50 km/h.

Tänavat kaitseks, teeohu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning tänavalt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Planeeritud tee kaitsevöönd on 10 meetrit sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndisse hoonestust ei ole kavandatud.

Parkimine tee äärde ei ole lubatud.

Suurtele prügiveo- ja päästeautodele on näidatud ligipääs, kandevõime ja manööverdamisruum.

Kinnistutele pääsud on kavandatud nii, et prügiauto saab prügikonteineri tühjendada ilma kinnistule sisenemata ja liiklust häirimata.

Päästeautotele on tagatud vaba pääs ümber hoonestusala ilma tagurdamiseta.

Teede projekteerimisel ehitusprojektis tuleb arvestada kandevõimega. Katendi arvestuslikuks teljekoormuseks peab olema 100 kN.

Detailplaneeringu joonistele on kantud autojuhi nähtavuskolmnurgad. Selleks et mitte varjata teel liiklevat jalakäijat / ratturit, ei ole nähtavust piiravaid takistusi (näiteks üle 1,1 m kõrgune hekk, piire, parkivad autod) kavandatud. Selleks et teele läheneva sõiduki juht näeks õigeaegselt lähenevat jalakäijat / ratturit, on tagatud rahuldav nähtavus vastavalt kiiruspiirangutele (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Tee äärest 10 meetri kaugusel olevast autost on nähtavus 50 meetrit paremale ja vasakule. Uusi nähtavust piiravaid objekte ei ole projekteeritud. Teede pikikalde parandustegurit ei tule rakendada, kuna kalded on väiksemad kui 2%.

Planeeringu alasse planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoone eelprojekti mahus kui on sissepääsud hoonetesse täpsustatud.

Planeeringualal juhitakse sajuveed pinnasesse.

Kummagile planeeritud kinnistule on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

ehituse otstarve	normatiivi arvutus	normatiivseid kohti	planeeringuga ette nähtud kohti
planeeritud elamispind – eramu väikeelamute alal	3 x 1	3	3

Kavandatud juurdepääsutee ja parklate katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuvabadena.

Teelt lähtuv liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldab mõningast mõju planeeritavale kinnistule. Parkla on kavandatud krundi tee poolsesse ossa, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige vähem häirivam. Samuti on seal parim nähtavus liiklejate jaoks. Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist maantee suhtes.

Kuna planeeringuala piirneb kahe teega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr 71 § 6 lg 3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.

Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Liiklusmüra sihtväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval alla 55 dB(A), öösel 50 dB(A).

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhinduda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes.
Akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

Võimaliku liiklusest tekitatud hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003.

Tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud põhijoonisel DP-4.

4.5 Keskkonnakaitse

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat haljastust.

Ehitatavad elamud ühendatakse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.

Jäätmed tuleb koguda sorteeritult konteineritesse. Konteinerite asukoht on planeeritud krundi sissesõidutee lähedale betoonalusele. Kruntide valdajad peavad järgima Rae valla jäätmehoolduseeskirja (15.06.2021 nr 73) ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Elamumaa krundil taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsutee ja parkimisplats sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakatttega pindadelt hoonetest eemale ja imutada pinnasesse.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; nähti ette nõrgalt kaitstud põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavad nõuded.

Pirita jõe piiranguvööndis on keelatud lageraie ka pärast istutavate puude suureks kasvamist. Hetkel on seal vaid üks õunapuu.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Piirkonna majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanikega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine on lähipiirkonnas sotsiaalselt neutraalse mõjuga.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Rae vallas paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, kinnistute kasutuselevõtt elamu rajamiseks ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda.

4.6 Heakord, haljastus ja tervisekaitse

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Rae valla jäätmehoolduskorrale.

Planeeringuala teenindav jäätmete liigiti kogumise rajatis rajatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Rae valla jäätmehoolduskorrale.

Ehitusprojekti mahus lahendatakse aadressisiltide ja muude viitade süsteem, need peavad olema piisavalt suuremõõtmelised, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumise.

Hoonet / hooneid planeerides võetakse arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendatakse ehitusprojekti takistusteta liikumise põhimõtetele.

Raietöödeks peab taotlema Rae vallalt raieloa kui selleks vajadus tekib.

Piirete planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri.

Kinnistu piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrge hekk.

Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tekita piiratud nähtavusega ristmikke.

Planeeringuga ei ole krundipiirist sissepoole autojuhi nähtavusalasse planeeritud puid ja põõsaid, sest ei saa piirata liiklejate väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

Juurdepääsuteed, parkimisala ning jalakäiguuala katendiks on planeeritud betoonkivisillutis või killustikkate.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisolatsioon oleks $R_w + C_{tr} \geq 35-45 \text{ db}$. Sellisel juhul on arvestatud ka võimaliku liiklusseduse tõusuga.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitav on vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 järgi välisõhus leviva müra normtasemed on jagatud müra piirväärtuseks (suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid) ja müra sihtväärtuseks (suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel). Uue planeeringuga ala keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ § 5 tähenduses on uue planeeringuga kavandatav uus müratundlik ala.

Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m^3 .

Vastavalt EVS:840 *Radooniohutu elamu projekteerimine* mõõdetakse radooniohtlikkust enne hoone projekteerimist, et projekteerimisel sellega arvestada.

Pinnase radooniohtlikkuse liigitus (EVS 840:2017) alljärgnevalt.

pinnase radoonisisalduse tase	pinnase radoonisisaldus (kBq/m^3)
madal	alla 10
normaalne	10-50
kõrge	50-250

ülikõrge	üle 250
----------	---------

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Projekteerimisel on jälgitud, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4.

4.7 Tuleohutusnõuded

Tegemist on tiheasustusega EVS 812-6 mõistes.

Naaberkinnistutel paiknevate ning tule levikut võimaldavate hoonete ja rajatiste vahel on tagatud tuleohutuskujuga rohkem kui 8 meetrit. Ehitusprojektis tuleb arvestada, et samal kinnistul paiknevaid eraldiseisvaid hooned võib lugeda üheks hooneks, kui need kuuluvad samasse tuluohutusklassi ning summaarne hoonete kogupindala TP3- klassi hoonel on 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonel 800 m². Kui hooned ehitatakse üksteisele lähedale või ka teiste ehitistega kokku, nii et tule levimine hoonelt hoonele on ilmne, tuleb kasutada tulemüüri.

Ehitusprojekt peab tagama päästetehnika juurdepääsu hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni. Käesolev detailplaneering on loonud vastavad eeldused. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks on detailplaneering taganud vähemalt 3,5 m laiuse sõidutee. Kinnistule on planeeritud tagasipööramiskoht. Kaugus päästetehnika tagasipööramise kohast kuni hoone peasissekäiguni ei tohi olla suurem kui 50 meetrit (EVS 812-7:2018 p 14.1.3.).

Hoonetusala ümber on planeeritud vähemalt viie meetri laiune vaba ala. Kuna hädaväljapääsud kõrgemal kui 8 meetrit on käesoleva planeeringuga välistatud (EVS 812-7:2018 p 14.1.6.), siis tõstuk- või redelautode juurdepääsu ei pea tagama.

Hüdrant paikneb Veskimäe teel planeeringualas.

Hüdrant jääb kaugeima ehitise sissepääsust kuni 200 meetri kaugusele (siseministri määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3). Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Detailplaneerimise projektis on krundile märgitud ehitusala. Planeeritavad hoone /hooned võib ehitada tuleohutusklassiga TP3.

Planeeritud on I kasutusviisiga hoone /hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m² ja pindala alla 800 m².

Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud ehitusala on näidatud põhijoonisel DP-4.

4.8 Elektrivarustus

Kinnistul on Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), tunnusega K250682, mille kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole on 10 meetrit.

Kinnistul on Elektrilevi OÜ alla 1 kV elektriõhuliin, tunnusega M3861028, mille kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole on 2 meetrit.

Kinnistul on Elektrilevi OÜ mastitõõmits või tugi, tunnusega 182610179, mille kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole on 1 meetrit.

Piki sõiduteed ei ole elektrikaableid planeeritud.

Enne eluhoonele ehitusloa väljastamist peavad olema hoonet teenindavad teed ja tehnovõrgud väljaehitatud.

Elektrivarustuse tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt. Tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnaga. Planeeritaval maa-alal on liitumiskilp olemas. Liitumiskilp on alati vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist üksikelamu elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava toiteliini. Tarbija liitumispunkt asub liitumiskapis tarbija toitekaabli klemmidel.

Kõik projekteerimisega ning ehitustöödega seotud kulutused tuleb kanda kinnisasja omanikul. Selleks on vajalik tellijal OÜ Jaotusvõrguga sõlmida leping tööde teostamise ja finantseerimise kohta.

Uue objekti pingestamine on lubatud pärast eramu elektripaigaldise kasutuselevõtu teatiste esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Elektripaigaldise maa-ala kaitsevöönd on piki paigaldist kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest paigaldistest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, mille kaugus on määratud määrusega 26.03.2007 nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatise, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Rajatavate hoone(te) väliskülgedesse ja prügikonteinerite juurde paigaldatakse valgustid, mis valgustavad parklat, kõnniteed ja kõiki sissepääse. Nende valgustite toitekaablid projekteeritakse ehitusprojekti käigus.

Tänavavalgustus projekteerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistava vaadeldavuse säilitamiseks. Kasutada valgustite reguleerimiseks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Ehitusprojekti arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid. Kui elamu asetseb tee lõpus või väliskurvis, siis ehitusprojekti kajastada leevendusmeetmeid autotulede osas.

Ehitiste rajamine ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Elektrivarustus peab tagama ka maakütte soojuspumba töö.

Planeering võimaldab vajaduse korral kuni 15 kW päikeseelektrijaamasid ehitada. Suurema võimsusega päikeseelektrijaamu ei planeerita kuna päikesepaneelide paigaldamiseks on kinnistutel vähe ruumi Pirita jõe ehituskeeluvööndi tõttu.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.9 Elektrooniline side

Elektroonilise side rajatised puuduvad. Elektroonilise side lahendatakse mobiilside baasil.

4.10 Veevarustus

Liitumispunkt paikneb avalikul juurdepääsetaval alal teemaal 1 meeter kinnistu piirist.

Kinnistut teenindav veetaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Taristu on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.11 Kanaliseatsioon

Veskimäe teel on kanalisatsioonitrass.

Liitumispunkt paikneb ÜVK seaduse kohaselt avalikul juurdepääsetaval alal teemaal 1 meeter kinnistu piirist.

Kanaliseatsiooni võib juhtida ainult sellist reovett, mis ei häiri kanalisatsioonitorustike ega -rajatiste toimimist, ei kahjusta torustikke ega rajatise.

Hoonete katustelt kogunev vesi immutatakse pinnasesse.

Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Tehnovõrgud on esitatud trasside planeerimise joonisel DP-5.

4.12 Küte

Eelistada keskkonda säästvamaid kütteliike ja välistada kõige rohkem keskkonda saastavad kütteliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.

Lubatud on maaküte, selle ligikaudne ruumivajadus on näidatud trasside planeerimise joonisel DP-5.

Üks ruutmeeter köetavat pida vajab 3,6 m² vaba maapinda, 240 m² köetava pinna puhul on maaküttetorustiku pind 864 m². Saab teha ka vertikaalse torustiku, mis on kulukam lahendus.

4.13 Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine

Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

Olemasolevat reljeefi ei muudeta. Drenaaži rajamine ei ole kohustuslik kui sadeveed juhitakse kinnistul olevatest hoonetest eemale ja välistatakse selle valgumine naaberkruntidele.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.14 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud

Planeering vastab standardile Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine (EVS 809-1:2002).

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), järelevalve, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning vastupidavus. Küla on väike ja inimeste liikumine on vähene. Väljaehitatud tänaval liiguvad peamiselt kohalikud elanikud. Väljakujunenud elurajoonis võib arvestada ka naabrivalvega. Hoove valgustavad välisvalgustid. Elamukruntide ja kinnistutele sissepääsukohtade välisvalgustus lahendatakse koos hoonete projektidega. Soovitav on kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Territooriumil on vajalik tagada jälgitavus (eriti juurdepääsuteel, parklas), kasutada võiks videovalvet.

Planeeringuala sõidukite parkimine on planeeritud oma kinnistul.

Kuritegevuse riske on vähendatud umbsoppide vältimisega.

Kasutada tuleb vastupidavaid materjale valgustite ja jalgteede elementide osas.

Ehitusprojektidega projekteerida aadressisilt, mis on piisavalt suuremõtmeline. Valla viitade süsteem ja aadressisiltide süsteem peab tagama päästetöötajate kiire orienteerumise.

Vastupidavad ukse - ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske. Selged juurdepääsud ja korraldatud liikumine tõstab samuti piirkonna turvalisust ja vähendab vandalismi riski.

4.15 Jätkusuutlik areng ja heaoluühiskond

Ehitusprojektiga hooned projekteerides võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi ning ühe pere vajadusi läbi elukaare liikudes. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumised lahendatakse ehitusprojektis takistusteta liikumise põhimõtetel.

4.16 Jäätmekäitlus

Sorteeritud prügi konteinerite hoiukohad on kavandatud kinnistute Veskimäe tee poolsesse külge.

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist.

Pääs hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukohad on näidatud põhijoonisel DP-4.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Lisaks peab arvestama olemasolu korral kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega.

Tehnovõrkude, teede ja välisvalgustuse rajamine on omaniku kohustus halduslepingu alusel. Lisaks on krundisiseste teede, sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, parklate, haljastuse ja piirete välaehitamine omaniku kohustus. Krundisisene juurdesõidutee projekteeritakse hoone ehitusloa mahus.

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõiguseadusele.

Toimingud viiakse täide alljärgnevas järjekorras:

- projekteeritakse hooned, teed ja rajatised;
- sõlmitakse vajalikud liitumislepingud;
- likvideeritakse nähtavust piiravad takistused ning muud planeeringu alusel likvideeritavad objektid;
- rajatakse planeeringuga ette nähtud teed ja tehniline taristu: elekter, vesi, kanalisatsioon, jms;
- esitatakse ehitusloa taotlus läbi Ehitisregistri;
- püstitatakse hooned ja rajatised;
- taotletakse hoonetele vajalikud kasutusload;
- rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel tehakse asendusistutused.

6. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED

Servituutide seadmise vajadus puudub.