

Tellija

Rae Vald

Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik
Rae vald, Harju maakond
e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750

Huvitatud isik

Uku Kaljund

ukukaljund@gmail.com
tel: 5860 6548

Koostaja:

Sala Terrena OÜ

Liiva tee 2, 75303 Lagedi
Rae vald, Harju maakond
info@salaterrena.ee, tel 5110394

VASKJALA KÜLA PÄRNA TEE 6 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLA- NEERING

DP1284



SALA TERRENA OÜ

Koostamise kuupäev **2025/03/23**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

planID

kovID **DP1284**

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering	6
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
3. Planeeringuala üldine iseloomustus.....	8
2.1.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	9
2.1.2. Maaomand planeeritaval alal.....	9
2.1.3. Maa-ala üldiseloomustus	10
2.1.4. Tehnovõrgud ja kitsendused.....	10
2.1.5. Teed 10	
2.1.6. Hooned.....	10
Planeeringualal asub üks eluhoone, abihoone, kelder, ning kasvuhoone..	10
2.1.7. Haljastus.....	10
3. PLANEERIMISETTEPANEK	11
4. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded	11
5. Teed ja parkimine	12
6. Vesi ja kanalisatsioon.....	12
3.1.1. Veevarustus	13
3.1.2. Kanalisatsioon	13
7. Küttesüsteem.....	14
8. Elektrivarustus	14
9. Telekommunikatsioon	15
10. Sademevesi	15
11. Põhjavee kaitstus.....	16
12. Tuleohutus	16
13. Vertikaalplaneerimine	16
14. Servituudi vajadus.....	17
15. Müra ja vibratsioon	18
16. Radooniohutus	18
17. Insolatsioon ja valgustus.....	19
18. Rohevõrgustik.....	19

19.	Haljastus ja heakord.....	19
20.	Invasiivse võõrliigi ohjamine.....	21
21.	Jäätmemajandus	21
22.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
4.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	22
23.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus.....	22
24.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	23

JOONISED

1	Situatsiooni skeem	
2	Kontaktvööndi skeem	
3	Tugiplaan	M1:500
4	Põhijoonis	M 1:500

LISAD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Pärna tee 6 kinnistu (tunnus: 65301:003:0262) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Vaskjala külas. Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine viieks: kaheks elamumaa krundiks, kaheks maatulundusmaa krundiks, ja üheks (Pärna tee perspektiivse laienduse eesmärgil vallale üle antavaks) transpordimaa krundiks ning ehitusõiguse määramine elamumaale elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev väikeelamumaa, osaliselt perspektiivne väikeelamumaa ja osaliselt olemasolev haljasmaa-parkmetsamaa. Üldplaneeringu järgselt on väikeelamumaa eramute maa, kaksikelamute (paariselamute) maa, ridaelamute maa, kuni kahekorruseliste korterelamute maa ja maapealsete garaažide maa. Haljasmaa-parkmetsamaa alade puhul on tegemist olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgselt osaliselt rohevõrgustikus, mis piirneb idaküljel Vaskjala-Ülemiste kanaliga. Planeeringuala paikneb väljakujunenud elamualal ning on varasemalt juba hoonestatud. Arvestades asjaolu, et olemasolev hoonestus planeeringualal paikneb väljaspool rohevõrgustiku ala ning detailplaneeringu lahendusega samuti ehitustegevust rohevõrgustiku alale ei kavandata, on detailplaneeringu algatamine kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Ehitusseadustik;
2. Planeerimisseadus;
3. Rae vallavalitsuse august 2024 nr 1254 korraldus „Vaskjala küla Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
4. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering on kehtestatud 20 september 2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390;
5. Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035;
6. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
7. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;

8. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
9. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
10. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
11. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
12. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
13. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
14. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
15. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus;
16. Planeerimisseadus;
17. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
18. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“;
19. Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsus nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“;
20. Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
21. Rae valla, huvitatud isiku, puudutatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 24.05.2024 jõustunud leping „Haldusleping (kovID1284)“;
22. kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
23. muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;
24. Pärna tee 6 topo-geodeetiline alusplaan;
25. Haljastuse hinnang Pärna tee 6 DP-Ala, Vaskjala küla, Rae vald (Dendro SJ OÜ, 2024).

2. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosad üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev väikeelamumaa, osaliselt perspektiivne väikeelamumaa ja osaliselt olemasolev haljasmaa-parkmetsamaa. Üldplaneeringu järgselt on väikeelamumaa eramute maa, kaksikelamute (paariselamute) maa, ridaelamute maa, kuni kahekorruseliste korterelamute maa ja maapealsete garaažide maa. Haljasmaa- parkmetsamaa alade puhul tegemist olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgselt osaliselt rohevõrgustikus, mis piirneb idaküljel Vaskjala- Ülemiste kanaliga. Üldplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et asustu-

se kavandamisel ja ehitusalade valikul mitte läbi lõigata roheline võrgustiku koridore ega seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Ehitustegevust rohevõrgustiku aladel üldplaneeringu lahendusega ei kavandata ning see võib olla lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Planeeringuala paikneb väljakujunenud elamualal ning on varasemalt juba hoonestatud. Arvestades asjaolu, et olemasolev hoonestus planeeringualal paikneb väljaspool rohevõrgustiku ala ning detailplaneeringu lahendusega ehitustegevust rohevõrgustiku alale ei kavandata, on detailplaneeringu algatamine kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu rohevõrgustiku joonisest (allikas: https://rae.ee/documents/823250/3890101/Jyri_yp_skeem_IV-2_rohevork_2012.pdf/caaa5406-4d12-4f0b-9504-9ca23be0137e)



Skeem2. Väljavõtte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust (allikas: <https://map.rae.ee/gis>)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

3. Planeeringuala üldine iseloomustus

Planeeringuala asub Vaskjala külas, kohaliku tee Pärna tee (nr 6530189) ja Vaskjala-ülemiste kanali vahelisel alal.

Pärna teele saab kõrvalmaanteelt nr 11303 Jüri-Aruküla. Planeeringualast 220 m kaugusel, Jüri-Aruküla kõrvalmaantee ääres, asub Rae bussipeatus, kust sõidavad koolibussid nii Jüri Gümnaasiumisse, kui Lagedi kooli ning samuti Tallinnasse, Arukülla, Lagedile, Jürisse ja Peningile. Lähim pood, perearstikeskus, kool ja lasteaed asuvad Jüri alevikus, planeeringualast ca 1500m kaugusel. Jüri-Aruküla tee ääres on paremaks teenusteni jõudmiseks ka valgustatud kergliiklustee.

Ümberkaudsetel aladel on valdavalt elamu- ja maatulundusmaad.

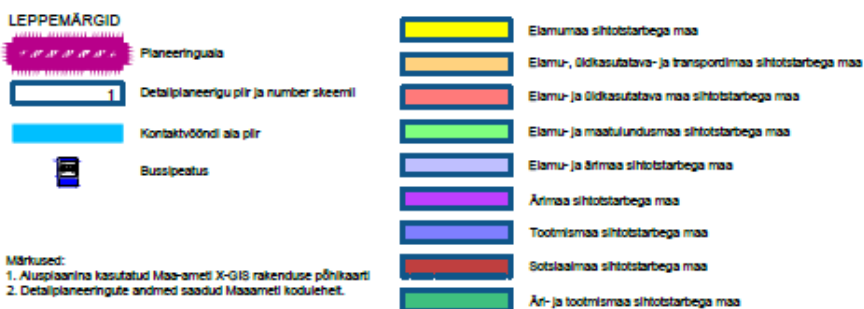
Juurdepääs planeeritavale elamumaa kruntidele nähakse ette Pärna teelt.

Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,3 ha ning see hõlmab:

Pärna tee 6 kinnistut (registriosa nr 8185102, katastritunnus 65301:003:0262, pindala 32 729 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja lähiala.

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

SALA TERRENA OÜ
DP1284



2.1.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
Planeeringuala koosneb Pärna tee 6 kinnistust (registriosa nr 8185102, katastritunnus 65301:003:0262, pindala 32 729 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja lähialast.

9 / 23

2.1.3. Maa-ala üldiseloostus

Planeeringuala asub Vaskjala külas, kohaliku tee Pärna tee (nr 6530189) ja Vaskjala-ülemiste kanali vahelisel alal. Pärna teele saab kõrvalmaanteelt nr11303 Jüri-Aruküla. Juurdepääs planeeritavale elumumaa kruntidele nähakse ette Pärna teelt, mis on kohalik tee.

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul järgmised rajatised: puurkaev (ehitisregistrikood 220412278), kaev (ehitisregistrikood 220412279), 10 Kv ja 0,4 Kv maakaablid (ehitisregistrikood 220604487), külmaveetorustik (ehitisregistrikood 220602538) ja kanalisatsioonitorustik (ehitisregistrikood 220602548). Lisaks paikneb kinnistul 2 ehitisregistrisse kandmata hoonet.

Planeeringuala on valdavalt kõrghaljastatud ning paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringuala loodepiiril kulgeb kuivenduskraav, mis ei ole maaparandussüsteemi eesvool.

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

2.1.4. Tehnovõrgud ja kitsendused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum
- Elektri maakaabelliin koos elektripaigaldise kaitsevööndiga (1+1m).
- Elektri õhuliin alla 1 kV koos elektripaigaldise kaitsevööndiga (2+2m).
- Ühise vee- ja kanalisatsiooni torustik ja selle kaitsevöönd (2+2m).
- Telekommunikatsiooni liin (sideliin, maa-alune), kaitsevööndiga (1+1m).
- Rohevõrgustiku ala
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km²
- Puurkaevu kv 10m

2.1.5. Teed

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Pärna teelt, mis on kohalik, mustkattega tee.

2.1.6. Hooned

Planeeringualal asub üks eluhoone, abihoone, kelder, ning kasvuhoone.

2.1.7. Haljastus

Ümber olemasoleva eluhoone on viljapuuaiad. Hoone õueala on tarastatud. Pärna tee äärsel alal, õuealast väljaspool, on rohumaa, võsastik ja mets. Rohevõrgustiku alale jääb valdavalt rohumaa ja mets.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine viieks: kaheks elamumaa krundiks, kaheks maatulundusmaa krundiks, ja üheks (Pärna tee perspektiivse laienduse eesmärgil vallale üle antavaks) transpordimaa krundiks ning ehitusõiguse määramine elamumaale elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Ehitustegevust Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alale ei kavandata ja rohevõrgustiku ala ulatuses säilib olemasolev olukord.

4. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

Hoone rajamiseks koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke, juurdepääsuteed ning rohevõrgustikuala (hoonestusalade kavandamine rohevõrgustikualale ei ole lubatud). Hoonestusala kaugus krundi piiridest peab olema minimaalselt 4 m. Näidata võimalikud hoonete (sh abihoonete) asukohad. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Hoonetele esitatavad nõuded:

- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 15%
- Kruuntide suurim lubatud ehitisealune pind 370 m²
- Maksimaalne põhihoone ehitisealune pind 250 m²
- Hoonestusviis – lahtine
- Hoone ±40,35
- Lubatud hoonete arv – üks põhi ja 2 abihoonet (1+2)
- Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2 maaapealset ja üks maa-alune korrus
- Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus – kuni 8m
- Lubatud abihoone korruselisus – 1 korrus
- Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus – kuni 5m
- Lubatud abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 60 m² (maksimaalne ehitisealune pind kehtib iga abihoone kohta)
- Katuseharja suund – soovitatavalt teega paralleelselt või risti
- Lubatud katuse tüüp: viilkatus
- Katusekalle vastavalt piirkonnas levinud katusekallete vahemikele: 15-40 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihooned võivad olla madalama kaldega
- Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva, piirkonda sobiva hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet, eelistada looduslike materjale. Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpargi kasutust.

- Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.
- Parkimine lahendada omal krundil (min 3 parkimiskohta elamu kohta).
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
- Piirdeaiaid – Piirete rajamine on lubatud vaid moodustavatel elamumaa krundidel, rohevõrgustikualale piirete rajamine ei ole lubatud. Planeeringualale määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Põhijoonisel on näidatud võimalike piirete asukohad.

5. Teed ja parkimine

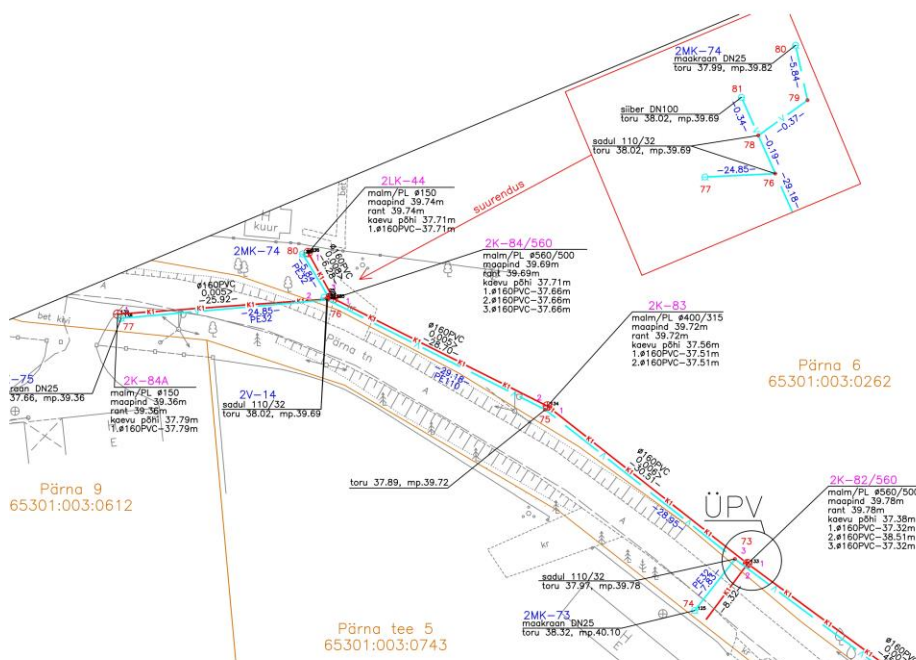
Ligipääsuks kasutada olemasolevat Pärna teed, millelt kavandatakse üks uus maha-sõit.

Parkimine lahendada omal krundil. Planeeritud on minimaalselt kolm parkimiskohta. Tugevdatud alusel parkimiskohad täpsustada hoone ja/või haljastuse projektiga.

Parkimiskohtade katend on soovitatav rajada sadevee maasse imbumist võimaldavate vuukidega, filtreerivatel aluskihtidel, et vähendada vee ärajuhtimise vajadust.

6. Vesi ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumine on ette nähtud vastavalt võrgu valdaja ELVESO AS tehnilistele tingimustele nr VK-TT 062 (vt skeem 4). Tehnilised tingimused kehtivad kuni tehniliste tingimuste väljastamise aluseks olnud asjaolude muutmiseni (sh, näiteks, ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava muutmise, piirkonna ÜVK lahenduste põhimõtteline muutmise ÜVK arendustegevuse käigus, üldplaneeringu muutmise jms), maksimaalselt üks aasta väljastamisest.



Skeem 4. Liitumis/ühenduspunktide asukoha skeem ELVESO AS tehniliste tingimuste nr VK-TT 062 Lisa 1

3.1.1. Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- Detailplaneeringu alal Pos 2 kinnistul asuva olemasoleva hoone ühendamine ühisveevärgiga on võimalik alates olemasolevast liitumispunktist (maakraa-nist) 2MK-74 (Skeem 4).
- Detailplaneeringu alale Pos 1 kinnistule planeeritava hoone ühendamine ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast ÜPV (Skeem 4).

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist. Ühisveevärgiga liitumise punktid ja torustike võimalikud asukohad on kantud planeeringu joonisele nr 5.

3.1.2. Kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- Detailplaneeringu alal Pos 2 kinnistul asuva olemasoleva hoone ühendamine reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates olemasolevast liitumispunktist (vaatluskaevust) 2LK-44 (Skeem 4).
- Detailplaneeringu alale Pos 1 kinnistule planeeritava hoone ühendamine reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates vaatluskaevust 2K-82/560 (Skeem 4).

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist. Ühiskanalisatsiooniga liitumise punktid ja torustike võimalikud asukohad on kantud planeeringu joonisele nr 5.

7. Küttesüsteem

Küte lahendada lokaalselt. Kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Edasise projekteerimise käigus võib kaaluda maaküttesüsteemi rajamist, kuid see peab vastama järgmistele nõuetele:

1. Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas detailplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

2. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahe-
damaks ja lühendab

kasvuperioodi).

3. Maasoojussüsteem peab asuma:

- vähemalt 2m kinnistu piirist;
- säilitatava või kavandatava puu, täiskasvanult saavutatava liigiomase võraulatuse vertikaalprojektsioonist 2m.

Õhksoojuspumpade kasutamisel mitte paigutada väli agregaat hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrval kinnistule lähemale kui 2m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8m kaugusele.

8. Elektrivarustus

Elektrivarustusega on planeeritav kinnistu liitunud ja tarbib elektriettevõtte teenust. Kavandatava krundi (pos1) toide on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ-lt liitumistingimustele nr 482336.

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Sanglepa:(Rae) baasil, mis asub Pärna tee 6 kinnistul. Nimetatud olemasoleva alajaama kõrvale nähakse ette krundi elektrivarustuseks 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrivarus nähakse ette olemasolevast võrguühendusest Elektrileviga. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrivõrgu väljehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määratakse ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

9. Telekommunikatsioon

Side lahendada vastavalt valitud teenusepakkuja tingimustele.

10. Sademevesi

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Suublasse (sh. pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kae- vandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Sademevesi immutada omal krundil. Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Hoone projekti koosseisus leida valingvihmade korral tekkivate sademevete arvutuslikud hulgad mis vajavad immutamist ning projekteerida vastavad lahendused, vajadusel rajada drenaaž ja/või vihmapeenrad ja/või sademevee kogumismahutid.

Planeeritava hoone ümber on kavandatud immutusdrenaaž.

Soovitavalt kavandada kokku kogutud sademevee kastmisveena kasutamist võimaldavad lahendused ja lumeladustusala hoone projekteerimise käigus.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaber elamute kinnistutele ja naaberkinnistu omaniku loal.

Tagada pos 4 asuva kraavi toimimine piisava hooldusega.

Perspektiivis rajada maatulundusmaa kinnistutele sademevee kraav, mis aitab kaasa kogu piirkonna sh Pärna tee, kuivana hoidmisele sula või suurvee ajal.

Sadevett ei tohi juhtida riigitee või munitsipaaltee alusele maaüksusele, sh tee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

11. Põhjavee kaitstus

Põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni, vee- ja kanalisatsiooni taristu rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil.

Kanalisatsiooni või suublasse (sh pinnasesse) juhitud reoveed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

12. Tuleohutus

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Pärna tee ääres, planeeringualast 65m kaugusel ja sealt on võimalik tagada vajalikud tuletõrjeveevõtu kogused.

Hooneid ei ole kavandatud kruntide piiridele lähemale, kui 4m, millega tagatakse kõrval kinnistute hoonetega vajalik tuleohutuskaja (8m, räästast räästani).

Kavandatavatesse hoonetesse tuleb paigaldada nõuetekohased vingu- ja gaasiandurid.

Lökkeplatse mitte kavandada hoonetele lähemale kui 6m. Tagada põlevmaterjali laastamise nõuded ja hoonete lähialal asuva rohu piisava sagedusega niitmine, et ei tekiks kergesti süttivat kulu.

13. Vertikaalplaneerimine

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

Sademevee juhtimise soovituslikud suunad on kantud joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus. Täpsemad vertikaalplaneerimise lahendused koostada hoone ja haljastusprojekti koosseisus.

Sadevett ei tohi juhtida munitsipaaltee alusele maaüksusele, sh tee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud va kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

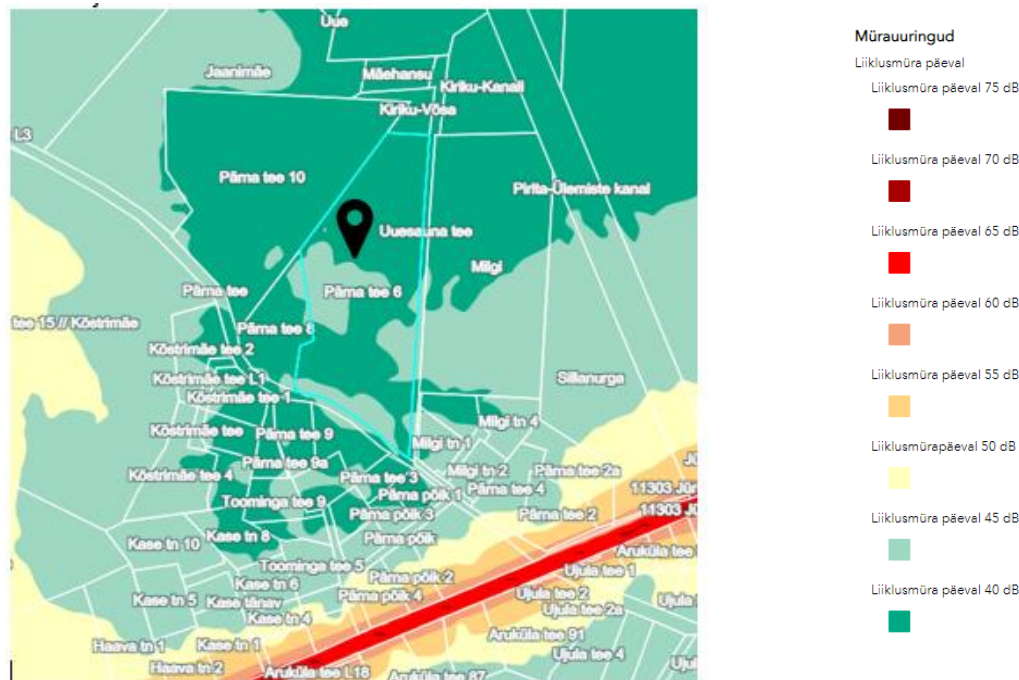
14. Servituudi vajadus

Servituutide vajadus ja ulatused on toodud servituutide tabelis:

Servituudid		
Positiooni number	kü nr, millest krundid moodustatakse.	servituudi vajadus
1	65301:003:0262	1. Kavandatava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Kavandatavate ühise vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndite (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
2	65301:003:0262	1. Olemasoleva elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Kavandatavate ühise vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndite (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
3	65301:003:0262	Servituute ei seata.
4	65301:003:0262	Servituute ei seata.
5	65301:003:0262	1. Olemasoleva ja kavandatava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Olemasoleva ja kavandatavate ühise vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndite (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 3. Olemasoleva sidekaabli (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.

15. Müra ja vibratsioon

Skeem 5 Väljavõte päevasest müratasemetest Rae valla mürauringust Pärna tee 6 kinnistul.



Rae valla mürauringu andmetel jääb planeeringualal päevane liiklusemüra tase 40-45 dB piiresse.

Seega ületab päevane liiklusemüra tase lubatud müra normtaseme eluruumides, mis on 35 dB päeval. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Välispiirete materjalide ja konstruktsioonide lahenduste kasutamisel arvestada heliisolatsiooni indeksiks 35.

Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamute ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

16. Radooniohutus

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase määruuses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud nor-

midele. Tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840: "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" meetmeid.

17. Insolatsioon ja valgustus

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud piisav insolatsiooni kestusvastavalt Eesti EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3- tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste ühepereelamu puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvukorral vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste ühepereelamu puhul vähemalt kahes toas ja nelja või enama tubade arvukorral kolmes toas.

Valgustuse kavandamisel vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed hoonete projektides. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Väliruumis mitte kasutada prožektorvalgusteid. Soovitav on kasutada soojemate valgusvärvusega lahendusi, hoone sissekäiku markeerivad valgustid on soovitatav paigaldada hoonele.

18. Rohevõrgustik

Olemasolev maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev väikeelamumaa, osaliselt perspektiivne väikeelamumaa ja osaliselt olemasolev haljasmaa-parkmetsamaa. Haljas-, ja parkmetsamaa ala kuulub üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku koosseisu. Detailplaneeringuga ei kavandata ehitustegevust Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alale ei kavandata ja rohevõrgustiku ala ulatuses säilib olemasolev olukord.

19. Haljastus ja heakord

Planeeringu koosseisus teostati Haljastuse hinnang Pärna tee 6 DP-ala, Vaskjala küla, Rae vald (Dendro SJ OÜ, 2024), vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded". Enamus uuringuala puudest hinnati haljastuslikult oluliseks (III väärtusklass). Väärtuslikuks (II vkl) hinnati vaid 3 puud: Pärna tee 9 aia taga kasvav noor leinajalakas,

Pärna 6 aiamaa kirdenurgas kasvav keskealine sookask ning Pärna-Uuesauna teede nurgas alajaama taga kasvav sirgetüveline harilik pärn.

Kuna liigniiskel alal kaasneb ehitustegevusega pinnase kuivendamine või maapinna tõstmine, siis pole siin puude pikaajaline säilitamine võimalik. Säilitatavate puude kaitsemeetmete planeerimisel tuleb juhinduda EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest. Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on juurestiku kaitsealal keelatud.

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 "Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas" ning Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".

Säilitada maksimaalselt suuri puud. Haljastuse või hoone projektis näha elumumaa krundi iga 300 m² kohta ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6m (istutatavad ja säilitatavad min 6m kõrgusega puud kokku).

Kavandatud kõrghaljastuse miinimum tigimused				
Pos nr	Olemasolevate säilimisvõimalusega suurte puude arv (miinimum)	Kavandatud istikute arv (kui olemasolev kvaliteetne kõrghaljastus, eelmises tulbas toodud mahus, säilitatakse)	Istikute minimaalne kõrgus cm	Täiskasvanud puu minimaalne kõrgus m
1	4	7	100	6
2	10	1	100	6

Planeeringus on hoonestusalal likvideeritavaks määratud puud ja põõsad, mis jäävad ehitusalale sedavõrd lähedale, et saavad tõenäoliselt kahjustatud ning ei jää ellu. Põõsad võib ümber istutada ja uuendada. Säilitatavate puude juurekaitse võõndis ei tohi teha kaevetöid, tõsta või langetada pinnast, muuta veerežiimi, sõita tehnikaga ega ladustada materjale. Säilitatavate puude tüved ning juurekaelad tuleb ehituse ajaks kaitsta nt püstplankudega, puu ja plangu vahele paigaldada pehmendusmaterjal, et hoida ära koore vigastamist.

Kogu planeeringu alal on soovitatav on raiuda ka kasvus alla jäänud, tüvemädanikuga, ohtlikud puud. Tehnovõrkude, teede ja hoonete rajamisele ette jäävad väheväärtuslikud puud ja põõsad võib raadada. Uushaljastuse rajamisel on soovitatav kasutada piir-

konda sobivaid liike. Pügatavate hekkide rajamisel võib kasutada juba alal kasvat kontpuud istikute või pistikutena¹.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6 punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Raiete jaoks taotleda kohalikult omavalitsuselt ettenähtud korras raieluba.

20. Invasiivse võõrliigi ohjamine

Planeeritava ala kaguservast, alajaama-tagusel liigniiskel pinnasel, leiti invasiivse võõrliigi verev lemmmalts (*Impatiens glandulifera*) koloonia. Keskkonnaameti andmetel on tegu Euroopa ühe kõige invasiivsema taimeliigiga, mistõttu kuulub see kogu Euroopas hävitamisele ning selle levimist ehitus- või kaevetöödega tuleb vältida.

Üheaastane taim on väga kiire levikuga ning võib kasvada kuni kolme meetri kõrguseks. Oma erakordselt ilusa välimuse, kõrge kasvu ja ilusate roosakas-lillade suurte õite tõttu on taim aianduses väga levinud. Paraku kasvab verev lemmmalts suurte ja tihedate kolooniatena, tõrjudes välja kõik teised liigid. Seega ei tohi seda liiki enam kasvatada ka koduaias.

Vereva lemmmaltsa leviku piiramiseks tuleb taimede õitsemise ajal niita, niidus koristada ja kuivatada (nt riputades maapinnast kõrgemal asuvale osale) või suuremate koguste korral ladustada hunnikuna, kus uuesti kasvama läinud taimed uuesti kitkuda või niita. Niitmist korrata taime vegetatsiooniperioodil iga 3 nädala järel. Mulla teisaldamisel ladustada kooritud pinnas mustkatte all, et pinnasesse jäänud seemned ei saaks tärgata. Vajadusel küsida nõu Keskkonnaameti spetsialistidelt.

Rohkem infot: <https://www.keskkonnaamet.ee/verev-lemmmalts>

21. Jäätmemajandus

Olmepüügi kogumine nähakse ette omal krundil. Kinnistu värava lähedusse paigaldada sorteeritavate jäätmete konteinerid (vastavalt liigile) tugevdatud alusel. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

¹ Taimest eraldatud varre-, juure- v. leheosa, mis mulda, vette vm. keskkonda pistetuna moodustab juured ja muutub iseseisvaks taimeks.

22. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmiseid meetmeid:

- tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
- hoida ala hooldatuna;
- paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
- elamukrundid piirata piirdeaedadega;
- põõsad on soovitatav kujundada kuni 2,5 m kõrguseks;
- kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele;
- võimalusel kasutada hoone lähedastel aladel (akende all) dekoratiivkruusast pinnakatet, mis krudiseb, kui sellel kõnnitakse.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

23. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev väikeelamumaa, osaliselt perspektiivne väikeelamumaa ja osaliselt olemasolev haljasmaa-parkmetsamaa.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 3 nimetatud detailplaneering (detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõige 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul) või kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, on koostatud järgnev analüüs.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühte lisanduvat majapidamist olemasolevasse tiheasustusse ja selle ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega. Kavandatav ehitustegevus jääb väljapoole rohevõrgustiku ala, Ei rajata ligipääsuks uusi teid ega tehnorajatisi. Seetõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. 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- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist.

Positiivseks mõjuks on ühe püsielanikega leibkonna lisandumine valla territooriumile ning järjest tiheneva asustusega ala korrastumine. Planeeringuala pos 5 liiklusmaa krundi moodustamisega luuakse eeldused liikluskorralduse parandamiseks ja ohutumaks muutmiseks kõikide piirkonna elanike jaoks.

24. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu ellu viimiseks on vajalik:

1. seada vajalikud servituudid;
2. taotleda taristu (elekter, teed, vee- ja kanalisatsiooni trassid, sademevee drenaaž jne) tehnilised tingimused ja koostada vajalikud projektid (võivad olla sama projekti osad);
3. kooskõlastatud tehnovõrkude projekti(de) alusel taotleda ehitusload;
4. ehitada välja taristu;
5. taotleda valminud taristuobjektidele kasutusload;
6. koostada hoonete ja haljastuse projektid (võivad olla sama projekti osad), taotleda ehitusload ning ehitada eelnimetatud dokumentidest lähtuvalt hooned ja rajada haljastus;
7. taotleda valminud hoonetele kasutusload.