

## **SISUKORD KAUSTA KOOSSEIS**

### **1. MENETLUSDOKUMENDID:**

Lisatakse eraldi kaustas

### **2. DETAILPLANEERING:**

## **SELETUSKIRI**

### **1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus, kruntide kasutus**

1.1. Planeeringuala suurus ja kontaktvöönd

### **2. Planeeritava ala eesmärkide kirjeldus**

2.1 Vastavus Jüri üldplaneeringule

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal**

### **4. Nõuded maa-ala planeerimiseks**

4.1. Krundijaotus ja hoonestus

4.2 Detailplaneeringu koostamisel määratletav ehitusõigus

4.3 Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted, liikluskorraldus

4.5 Haljastuse osa

4.6. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitluse osa

4.7. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

4.8. Nõuded keskkonna planeerimiseks

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

4.10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

### **5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded**

### **6. Tehnovõrkude osa, üldist**

6.1 Nõuded tehnovõrkude lahendamiseks

6.2. Vastavus tehnovõrkude lahenduse nõuetele

6.2.1. Veevarustuse osa

6.2.2. Kanalisatsiooni osa

6.2.3. Elektrivarustuse osa

### **7. Tuleohutuse osa**

## **JONISED**

SITUATSIOONISKEEM DP -01

TUGIPLAAN DP -02

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS DP -03

PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA DP -04

RUUMILINE ILLUSTRATSIOON DP-05

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Jüri alevikus Võsa ja Laste tänavate vahelisel alal, vahetus naabruses paiknevad Vösukese Lasteaed ja Jüri Kool. Teisele poole Laste tänavat jääb Lehmja tammik. Juurdepääs planeeringualale avalikus kasutuses Võsa tänavalt.

Planeeringuala moodustab:

Võsa tn 13 katastriüksus suurusega 2596m<sup>2</sup>, katastritunnusega 65301:003:0290 ja Võsa tn 13a katastriüksus suurusega 1887 m<sup>2</sup>, katastritunnusega 65301:003:0291. Planeeritavate Võsa tn 13 ja Võsa 13a kinnistute praegune kasutusotstarve on elamumaa 100%.

Kinnistud asuvad Jüri aleviku tiheasustusosalal. Kinnistuid ümbritsevad loode ja põhja küljel 100% ühiskondlike ehitiste maa (katastritunnus 65301:003:1138), kirde ja idapoolsel küljel 100% elamumaad (katastritunnused 65301:003:2900 ja 65301:003:1124) ning kagu poolt Võsa tänava tänavamaa krunt L5 (katastritunnus 65301:001:3429).

Võsa tn 13a kinnistu idapoolses osas paikneb varasemalt rajatud abihoone, ülejäänud osa on hoonestamata. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

Võsa tn 13 kinnistu keskosas ja loodepoolses osas paikneb olemasolev hoonestus. Kinnistule on varasemalt 30.05.2000.a. Rae Vallavolikogu otsusega nr 76 kehtestatud detailplaneering (kovID DP0036).

Käesolevaga koostatakse Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13a kinnistutele uus detailplaneering, millega muudetakse hoonestusala asukohti ja täpsustatakse ehitusõigust Võsa tn 13 ja 13a kinnistutel.

Juurdepääsud kinnistutele avalikult kasutatavalt Võsa tänavalt jäävad muutmata. Olemasolevad tehnovõrkude liitumispunktid tänavamaal jäävad muutmata.

Võsa tn 13a ja 13 kinnistul on olemasolev haljastus (hooldatud murualad, hekid, viljapuud, puud jms).

### Kruntide kasutus

Planeeritava kinnistu Võsa tn 13a (suurusega 1887 m<sup>2</sup>) praegune sihtotstarve on väikeelamumaa 100%, mis jääb muutmata. Kinnistul paikneb rajatav abihoone, mille kirde ja kagupoolsete välisseinte välisviimistlusele esitatakse erinõuded tuleohutuse osas. Kinnistule määratakse hoonestusala asukoht ja esitatakse arhitektuurinõuded.

Planeeritava kinnistu Võsa tn 13 (suurusega 2596 m<sup>2</sup>) praegune sihtotstarve on väikeelamumaa 100%, mis jääb muutmata. Kinnistul paikneb olemasolev eluhoone ja üks abihoone. Kinnistule määratakse hoonestusala asukoht ja esitatakse arhitektuurinõuded.

Planeeritavad kinnistud on eraomandis. Kinnistute praegune omanik on Külmvõed OÜ.

## 1.1. Planeeringuala suurus ja kontaktvöönd



Planeeringuala pindala on ligikaudu 0,4 ha ning see hõlmab:

- Võsa tn 13 kinnistut (registriosa nr 2038702, katastritunnus 65301:003:0290, pindala 2596 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%);
- Võsa tn 13a kinnistut (registriosa nr 10789202, katastritunnus 65301:003:0291, pindala 1887 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%) ja lähiala.

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

## 2.Planeeritava ala eesmärkide kirjeldus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi, et võimaldada abihoonete rajamist ja seadustamist. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 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 tiheasutusosalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud olemasolev väikeelamumaa. Üldplaneeringu järgselt on väikeelamumaa eramute maa, kaksikelamute (paariselamute) maa, ridaelamute maa, kuni kahekorruseliste korterelamute maa ja maapealsete garaažide maa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.

Planeeringu kovID on DP1318.

Planeeritaval alal on teostatud maa-ala geodeetiline mõõdistus.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Vösa tn 13 ja 13a kinnistute ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 2429, 28.10.2024

Haljastuse hinnang on teostatud 2025 aasta oktoobris Dendro SJ OÜ poolt. Täiendavate keskkonna- uuringute vajadus selgub detailplaneeringu edasise koostamise käigus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik detailplaneeringule koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Planeeritavale alale POS.1 määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Kinnistu täisehituse osakaal on max 20%, lubatud max hoonete arv on 3. Üksikelamu kõrgus ei tohi ületada 8 meetrit maapinnast ja abihoonete kõrgused ei tohi ületada 5 meetrit maapinnast.

Planeeritavale alale POS.2 määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Kinnistu täisehituse osakaal on max 20%, lubatud max hoonete arv on 3. Üksikelamu kõrgus ei tohi ületada 8 meetrit maapinnast ja abihoonete kõrgused ei tohi ületada 5 meetrit maapinnast.

Planeeritavate kinnistu piirid, hoonestusalad, teede ja platside ning olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

### **2.1. Vastavus Jüri üldplaneeringule**

Koostatav detailplaneering on vastavuses Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga järgmiselt:

Vösa tn 13 ja Vösa tn 13a kinnistud paiknevad elamumaa kasutusotstarbega alal.

Planeeritavate kinnistute praegune sihtotstarve on elamumaa 100%, mis jääb muutmata.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Jüri üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritava elamumaa kasutusotstarbega ala hoonestamiseks ja kasutamiseks ja tänavaala tehnoorkudega liitumiseks. Hoonestatava ala teenindamiseks nähakse ette vajalikud liitumispunktid, mille asukohad on esitatud põhijoonisel tehnoorkudega.

Planeeritava ala piirid, hoonestusala, parklate ning tehnoorkude asukohad on näidatud põhijoonisel, DP4.

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal.**

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
4. Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“;
5. Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“;
6. Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“;
7. Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine“;

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Vösa tn 13 ja 13a kinnistute ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 2429, 28.10.2024

8. Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
9. Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise meetoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“;
10. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
11. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
12. Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
13. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
14. Kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
16. Radiaan OÜ poolt (MTR reg EEG000321) 06.09.2024 a koostatud maa-ala mõõdistus, töö nr 2435G24 .
17. Denro SJ OÜ poolt 23.10.2025a koostatud Vösa tn 13 ja 13a haljastuse hinnang .

#### **4. Nõuded maa-ala planeerimiseks**

##### **4.1. Krundijaotus ja hoonestus:**

Nõuded maa ala planeerimiseks, krundijaotuseks ja hoonestuseks on esitatud lähteülesandes p. 4.1.

##### **4.2. Detailplaneeringu koostamisel määratletav ehitusõigus**

Kinnistutele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus:

a) Vösa tn 13a (POS 1) kinnistu elamumaa sihtotstarbega POS.1 krundi max lubatud ehitisealune pind on 377 m<sup>2</sup>. Krundile max lubatud hoonete arv on 3, mille max lubatav kõrgus maapinnast on 8.0 m. Kinnistu POS. 1 lubatud maapealne brutopind on 754 m<sup>2</sup>.

Kinnistu iga 300 m<sup>2</sup> kohta istutatakse 1 puu (sh viljapuu), mille täiskasvamise kõrgus on min

3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

Kinnistule on lubatud üks kahekorruline ja keldrikorrusega üksikelamu koos kahe abihoonega või suurema pinnaga ühe abihoonega.

Üheks abihooneks on lubatud kasutada ühekorrulist, kuni 130 m<sup>2</sup> suurusega ja max 5 m kõrgusega ehitist.

Kahe abihoone kavandamisel võib kummagi abihoone ehitisealune pind olla 40m<sup>2</sup> ja max kõrgus 5m.

Krundid ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Võimaliku üksikelamu ja abihoonete soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel DP-04.

b) Vösa tn 13 (POS 2) kinnistu elamumaa sihtotstarbega POS.2 krundi max lubatud ehitisealune pind on 519 m<sup>2</sup>. Krundile max lubatud hoonete arv on 3, mille max lubatav kõrgus maapinnast on 8.0 m. Kinnistu POS. 2 lubatud maapealne brutopind on 960 m<sup>2</sup>.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13a kinnistute ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 2429, 28.10.2024

Kinnistu iga 300 m<sup>2</sup> kohta istutatakse 1 puu (sh viljapuu), mille täiskasvamise kõrgus on min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

Kinnistule on lubatud rajada üks kahekorruseline ja keldrikorrusega üksikelamu koos kahe abihoonega või suurema pinnaga ühe abihoonega.

Krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Võimaliku üksikelamu ja abihoonete soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel DP-04

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kinnistutele ning esitatakse tehnoorkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavate kinnistute juurdepääsude asukohad on näidatud põhijoonisel DP-04.

#### **4.3. Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus**

Kinnistutele planeeritavad eluhooned tuleb projekteerida piirkonnale iseloomulikus hoonestuslaadis.

4.3.1. Elamu hoonestustingimuste osas tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

4.3.2. Välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: puitu, krohvi, betooni, klaasi. Planeeritava uue eluhoone ja abihoonete katusekalded võivad olla 10-45 kraadi.

Katusekatteks võib kasutada SBS ja bituumenkatet ning plekki või tuleohutuse nõuetele vastavat katematerjali.

#### **4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Projekteeritavate hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe jääb keskmiselt 0,4 m.

Planeeritavate juurdepääsuteede mahasõitude ja platside vertikaalplaneering, mõõtmed ning katendite lõiked esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Põhijoonisel on näidatud kavandavate platside ja teede põhimõttelised kõrgusmärgid ja sademevee juhtimise suunad. Kinnistute ülejäänud pindade kõrgusi põhimõtteliselt ei muudeta. Hoonestusalade vajalikud täpsustused esitatakse hoonete projekteerimise käigus.

#### **Liikluskorraldus**

Juurdepääs kinnistule on ette nähtud olemasolevate juurdepääsude ja väravate kaudu Võsa tänavalt (Võsa tn L5 transpordimaa kinnistult).

Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas on esitatud parkimiskohtade arv. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt, vastavalt ala täpsemale kasutusele ning kehtivale parkimisnormatiivile.

#### **4.5. Nõuded haljastusele ja heakorrale**

4.5.1. Näha ette väikeelamumaa krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu (sh viljapuud), täiskasvanukõrgusega minimaalselt 3 m, istikute istutamise kõrgus minimaalselt 1,5 m. Haljastuse planeerimisel tuleb lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.5.2. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktpööndi üldisest lahendusest. Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.5.3. Lahendada heakorrasutus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

#### **Detailplaneeringu vastavus haljastuse ja heakorra tingimuste osas:**

Hoonestus, teede ning platside asukohad on kavandatud olemasolevatele lagedatele aladele, kus puudub haljastus. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate.

Käesoleva detailplaneeringu juurde on lisatud olemasoleva haljastuse hinnang, vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“.

Hoonete projekteerimise käigus lahendatakse kõrg- ja madalhaljastuse uusistutus.

Raietegevuse korral tuleb arvestada „pesitsusrahuga“.

Käesoleva planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne võimalikke keskkonnamõjusid, millest tulenevalt pole vaja ette näha lisaks rakendatavaid haljastuse ja heakorrasutuse põhimõtteid ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski-, insolatsiooni tingimusi ja muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

#### **4.6. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitluse osa**

Planeeritaval alal lahendatakse nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrasutus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

Ehitustegevuses tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

#### **4.7. Keskkonnamõju strateegiline hindamine.**

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 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.

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 eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Antud detailplaneeringuga täiendavate majapidamiste ühendamist tehnovõrkudega ei kavandata (varasema detailplaneeringuga ette nähtud liitumispunktid on olemas), mistõttu 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, jäätmete, müra, 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. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Planeeritav tegevus on väikese mahuga, detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga ning kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Keskkonnanõuandmisega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

#### **4.8. Nõuded keskkonna planeerimiseks**

Planeeringu koostamise käigus peab arvestama alljärgnevaga:

4.8.1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määruse nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“ peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

4.8.2. Suublasse juhitud sademevesi 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“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linna-tänavad“.

4.8.3. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnanõuandmisega tagavad nõuded.

4.8.4. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m<sup>3</sup>). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

4.8.5.Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega 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“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

4.8.6.Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“.

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

4.8.8.Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6<sup>1</sup> 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<sup>1</sup>.

4.8.9.Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes). Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

4.8.10.Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeaaduse ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

#### **4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- olemasolevatele kinnistutele tagumiste juurdepääsude vältimine suure pinnaga avalikult kasutatavalt maa-alalt;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsu määratlemine; korrashoid;
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;

<sup>1</sup> Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13a kinnistute ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 2429, 28.10.2024

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.
- Elamumaa krundi igakordsel omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.
- Kinnistu teid ja parklat valgustatakse madalate LED- välisvalgustitega.

#### **4.10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava**

- Maaüksuse katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele
- Kruntide moodustamine
- Planeeringujärgsete servituutide seadmine
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
- Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest tänavamaal paiknevatest liitumispunktidest kuni krundile planeeritud hoonestuseni.
- Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.
- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ning rajatised ja neile on väljastatud kasutusload.

#### **5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded**

Elamumaa sihtotstarbega krundi hoonete projekteerimisel või olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel tuleb arvestada abinõudega, mis tagab max lubatud normatiivse müra näitajad antud piirkonnas.

Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks kõrval oleva Võsa tn 15, 15a ja Laste tn 5 kinnistute elamute suunas. Lähtuda tuleb kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada tuleb ka keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud piirväärtustega ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimustega.

Uute hoonete hoone projektide seletuskirja tuleb lisada abinõud konstruktsioonide ja avatäidete valimisel, seoses võimaliku normatiivse lubatud liikluse müra olemasoluga antud piirkonnas.

Hoonestuse kavandamiseks krundil on vajalik taotleda tehnovõrkude tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Hoonete projektide koostamisel tuleb sellekohase vajaduse korral tellida vastava eriala spetsialistilt kinnistu haljastuse inventariseerimise dokumentatsioon.

Detailplaneeringuala kasutusaegne valgustatus ning leevendusmeetmed:

Planeeringuala kasutusaegne valgustus peab lähtuma standartist EVS 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes". Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju

ümbritsevale elamualale. Kavandatavate ja olemasolevate hoonete välisvalgustite valgusvihud ei tohi olla suunatud naaberkinnistute eluhoonetele.

Välisvalgustuse kavandamisel tuleb arvestada valgustite paigutust, valgustuse intensiivsust ja värvitemperatuuri. Teede ja platside valgustamiseks tuleb kasutada madalaid välisvalgusteid. Kasutada tuleb lahendusi mis piiravad eluslooduse ja taimede häirimist.

Hoonete ehitusprojekti tuleb analüüsida parkimiskohtade kasutatavust, et autodel on ka realselt võimalik parkimiskohta mugavalt manööverdada.

## **6. Tehnovõrkude osa.**

### **6.1. Nõuded tehnovõrkude lahendamiseks.**

6.1.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal. Anda tehnovõrkude koondplaan koos olemasolevate ja uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või M 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

6.1.2. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühivõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

6.1.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

6.1.4. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, vastavalt tellija soovidele.

6.1.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

6.1.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole. Hoonestualade vertikaalplaneerimine esitatakse hoonete projekteerimise käigus.

6.1.7. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

6.1.8. Alternatiivse soojavarustusena on lubatud horisontaalse ja vertikaalse maa- kütte kasutamine.

### **6.2. Tehnovõrkude lahendus vastavalt esitatud nõuetele**

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse põhijoonis tehnovõrkudega, kus on näidatud olemasolevate ja juurde projekteeritavate tehnovõrkude liitumispunktide asukohad.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Majandus- ja joogivee ning reovee lahendus esitatakse vastavalt Elveso OÜ nõuetele. Sademeveed immutatakse haljasalade pinnasesse. Katuste sademeveed kogutakse kokku kastmisvee mahutitesse või hoonete nurkade juures maasse kaevatud immutitesse.

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidega õhu kaudu.

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse kas kaugkütte baasil või lokaalsete õhksoojuspumpade baasil, kusjuures lisaküttena kasutatakse tahkel kütusel ahjusid, kaminaid ja keriseid. vastavalt tellija soovidele.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Põhijoonisel antakse kavandatavate hoonestusalade kõrgusmärgid ning näidatakse sademevee juhtimise suunad haljasaladele.

### **6.2.1. Veevarustuse osa.**

Planeeritava ala veevarustuse osa lahendatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistu varustatakse joogi- ja majandusveega olemasolevast, Vösa tänaval asuvast veetorustikust, mille olemasoleva ja juurde projekteeritava liitumispunkti asukoht on näidatud põhijoonisel DP-04.

Väline tulekustutusvesi saadakse tänavamaale varasemalt väljaehitatud tuletõrje hüdrantidest. Lähimad kaks hüdranti asuvad Laste tn 4 läheduses ning Vösa ja Laste tänava ristmikul.

### **6.2.2. Kanalisatsioon.**

Planeeritava ala kanalisatsiooni osa lahendatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistu kanaliseerimine on ettenähtud olemasolevasse, Vösa tänaval asuvasse, reoveetorustikku, mille olemasoleva ja juurde projekteeritava liitumispunkti asukohad on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega DP-04.

### **6.2.3. Elektrivarustus.**

Elamumaa kasutusotstarbega kinnistu POS.1 ja POS 2 kinnistute elektrivarustus toimub Vösa tänavamaale planeeritavatest liitumiskilpidest, mille asukohad on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega DP-04.

## **7. Tuleohutuse nõuded**

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass peab vastama nõudele min TP 3.

Tuletõkketsoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Välis- tulekustutusvesi saadakse piirkonnas olemasolevast tuletõrjervee hüdrantidest.

Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele:

Päästemeeskonna juurdepääs kinnistutele toimub avaliku kasutusega Vösa tänavalt.

Hoonestus on kavandatud kinnistu lagealadele, mis võimaldab päästeameti transpordi juurdepääsu.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13a kinnistute ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 2429, 28.10.2024

Seletuskirja koostas vol. arhitekt, tase 7 arhitekt Reet Valk