

**Töö nr 460**

**Harjumaa, Rae vald**

**TRELLI KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Fonde Holding OÜ (äriregistri kood 10941886)

juhatuse liige Hans-Robert Nimmerfeld

hans@fondeholding.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. Planeeringu koostamise alused 3](#_Toc92727792)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 3](#_Toc92727793)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc92727794)

[4. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 5](#_Toc92727795)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc92727796)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc92727797)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc92727798)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc92727799)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc92727800)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc92727801)

[4.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc92727802)

[5. Planeeringu ettepanek 6](#_Toc92727803)

[5.1. Krundijaotus 6](#_Toc92727804)

[5.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc92727805)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc92727806)

[5.4. Piirded 7](#_Toc92727807)

[5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 7](#_Toc92727808)

[5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc92727809)

[5.7. Vertikaalplaneerimine 8](#_Toc92727810)

[5.8. Tuleohutusnõuded 8](#_Toc92727811)

[5.9. Tehnovõrkude lahendus 9](#_Toc92727812)

[6. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 9](#_Toc92727813)

[7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 9](#_Toc92727814)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 20.07.2021, töö nr M180721.

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-02 Põhijoonise eskiis M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSED**
2. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

**Koostamise lähtedokumendid**

* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ehitusmäärus;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Rae külas, jäädes Tartu maantee ja Rae raba vahelisele alale (Tartu mnt-st u 800 m ja Rae rabast 1 km kaugusele). Tallinna linn jääb 1,5 km kaugusele põhja.

Planeeringuala jääb Rae küla loodeossa ja on ümbritsetud nii olemasolevate kui ka perspektiivsete elamu- ning ärimaadega.

Lähialad on kirdes, idas ja kagus varem planeeritud uusasumitega, mis on hoonestatud viimasel kümnendil ehitatud elamuhoonetega. Samuti jäävad ka lõunasse uued elamuasumid, kuid neid ümbritsevad suuremad hoonestamata kinnistud sihtotstarbega maatulundusmaa. Lähipiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned. Hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Lähiala äri- ja tootmishooned on mahtudelt ja gabariitidelt suured ning polüfunktsionaalsed. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringuala piirneb edelas Tammi teega ja kagus Loopera teega, mis ristuvad Raeküla teega (lõunas). Riigi põhimaantee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 800 m kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkonnaga ja ka Tallinna linnaga. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks nii äri- ja tootmis- kui ka elamupiirkonnaks.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala vahetus läheduses. Bussipeatus paikneb Raeküla tee ääres planeeringualast 60 m kaugusel (bussipeatus Loopera). Planeeringualast 700 m kaugusel Tartu maantee ääres, Nurme teega ristumisel on bussipeatus Annuse.

Lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres paikneb piirkonda teenindav põhikool.

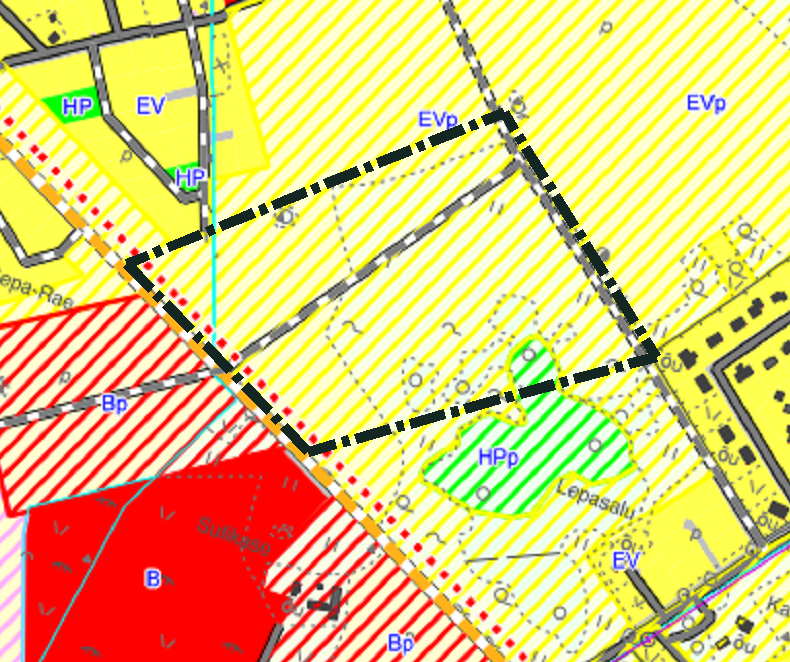
Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**



**Perspektiivne elamumaa (EVp) –** väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

**Perspektiivne haljasala- ja parkmetsa maa (HPp) –** haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine viiekümne neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus üksik- ja paaris- ning ridaelamute ehitamiseks.

**Trelli kinnistu detailplaneeringu eskiis on üldplaneeringu kohane.**

Tammi tee äärde on kavandatud ridaelamud, mille hoonestusala jääb teekaitsevööndist väljaspoole ja kus hooned on paigutatud teega risti. Planeeringuala siseosas on planeeritud üksikelamud ning nende ja ridaelamute vahele on kavandatud rida paariselamuid.

Planeeringualale jääv kõrghaljastusega alale nähakse ette üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, mis moodustab planeeringualast 15,6%.

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, kuhu on ette nähtud haljasala moodustab naaberkinnistu Suti detailplaneeringuga kavandatud haljasalaga ühtse terviku.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Rae külas. Trelli kinnistu paikneb Tammi tee (65301:001:3523) ääres, jäädes Tammi tee ja Pirita-Ülemiste kanali vahelisele alale.

Planeeringuala moodustab:

* Trelli kinnistu, katastritunnus 65301:002:0322 pindala 14,44 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
* lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala äärealad on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane. Osa kinnistust on kaetud metsa ja võsaga, kus enamuses on lehtpuud ja põõsad.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Trelli kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Suure-Rulli, katastritunnus 65301:002:0317, pindala 8,78 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Rullipõllu, katastritunnus 65301:002:0315, pindala 8,78 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Loopera tee 7, katastritunnus 65301:002:0504, pindala 3396 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Suti, katastritunnus 65301:002:0501, pindala 11,4 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Vahesoo tee 14, katastritunnus 65301:002:0650, pindala 2,12 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Rõõmu tn 14, katastritunnus 65301:002:0872, pindala 1652 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Rõõmu tn 13, katastritunnus 65301:002:0871, pindala 5000 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Vahesoo tee 25 // Uuetoa, katastritunnus 65301:002:0282, pindala 312896 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Rõõmu tänav, katastritunnus 65301:002:0842, pindala 4114 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Nelgi tee L1, katastritunnus 65301:001:5575, pindala 1728 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Tammi tee L4, katastritunnus 65301:001:5094, pindala 635 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Tammi tee, katastritunnus 65301:001:3523, pindala 7783 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagavad olemasolevad teed: kohalik asfaltkattega Nelgi tee L1 (65301:001:5575) ja kruusakattega Tammi tee (65301:001:3523). Tammi tee rekonstrueerimiseks on koostatud Osaühing Reaalprojekt poolt põhiprojekt, töö nr P21002 26.08.2021. a.

Olemasolevate teede ääres puuduvad kergliiklusteed.

Planeeringuala piirneb ka Rõõmu tänavaga, mis on aga välja ehitamata.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Tammi teel on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, sh survekanalisatsioon. Piki planeeringuala lõunapiiri kulgeb kõrgepinge elektri maakaabelliin.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Trelli kinnistu on suures osas looduslik roheala vähese metsa ja võsaga. Domineerivad lehtpuud ja põõsad.

Diagonaalselt läbib planeeringuala lääneosa kraav, mille lähiümbrus on liigniiske ja võsastunud.

Kinnistu reljeef on tasane, jäädes absoluutkõrgustelt vahemikku 41.90 m – 43.00 m.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatiste kaitsevööndid:

* kõrgepinge maakaabelliin
* avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Trelli suurusega 144400 m². Planeeringu lahenduses on ette nähtud kinnistu jagada viiekümne neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

Pos 1 – 5 krundid suurusega 2400 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 6 krunt suurusega 2618 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 7 – 8 krundid suurusega 2420 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 9 krunt suurusega 2140 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 10 – 16 krundid suurusega 2000 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 17 – 54 krundid suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 55 krunt suurusega 22053 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa;

Pos 56 krunt suurusega 395 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa;

Pos 57 krunt suurusega 4620 m², sihtotstarbega transpordimaa;

Pos 58 krunt suurusega 5094 m², sihtotstarbega transpordimaa;

Pos 59 krunt suurusega 19640 m², sihtotstarbega transpordimaa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 8

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 5 (ridaelamu + 4 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 450 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 9 – 16

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (paariselamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 17 – 54

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (üksikelamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Kruntidele pos 55 – 59 ehitusõigust ei määrata.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: elamud – maapinnast 8 m

abihoone – 5 m

Maksimaalne korruselisus 2

Välisviimistlus: betoon, vineer, tellis, krohv, puit

Katusematerjal: rullmaterjal või plekk.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus elamumaaga kruntidel 1,5 meetrit.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevatelt teedelt: Nelgi tee ja Tammi tee.

Planeeritud on juurdepääsutee mahasõitudega Tammi teelt, mis jääb planeeritud krundile pos 59. Antud juurdesõidutee on planeeritud arvestades võimalust perspektiivselt ühendada läbi kinnistu Vahesoo tee 25 // Uuetoa Loigu tee planeeritud teega.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 58 on kavandatud nii juurdepääsuks kruntidele kui ka Nelgi tee jätkuks ja võimalusega perspektiivselt ühendada planeeritud teed läbi kinnistu Vahesoo tee 25 // Uuetoa Arturi teega.

Planeeritud juurdesõidu tee (pos 59) on naaberkinnistu Suti detailplaneeringu lahenduses kavandatud tee jätkuks.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 57 on kavandatud Tammi tee maa-ala laiendamiseks, kuhu on ette nähtud kergliiklustee ja ühissõidukipeatus.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud krundid haljastatakse vastavalt Rae valla kehtivale üldplaneeringule.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidel on ette nähtud krundi iga 300 m² kohta üks puu, mille täiskasvanu kõrgus on 6 m. Täpne haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 41.90 – 43.00 m.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähimad tuletõrje hüdrandid paiknevad Tammi teel, vahetult planeeringuala kõrval.

## Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

# Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonna-mõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik-, paaris- ja ridaelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus 14,44 ha

Kavandatud kruntide arv 59

Krunditud maa bilanss:

elamumaa 92598 m² 64,1%

üldkasutatav maa 22448 m² 15,6%

transpordimaa 29354 m² 20,3%

Planeeritud parkimiskohtade arv 210

Planeeritud elamuühikute arv 86

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik, arhitekt

Optimal Projekt OÜ

07.01.2022