

SELETUSKIRI

1. Koostamise alused

- Huvitatud isiku avaldus
- Rae vallavalitsuse korraldus nr 05.03.2013 nr 259 Suursoo küla Suure-Kingu kinnistu detailplaneeringu algatamisest

2. Lähtematerjalid

- Rae valla kehtiv üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus
- Teised kehtivad õigusaktid: Planeerimisseadus, Muinsuskaitseadus, Looduskaitseadus, Asjaõiguseadus, Teeseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

3. Teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan, koostaja KIV Kolm Grupp OÜ, mõõdistatud mais 2012.

4. Planeeringu eesmärk

Käesolev detailplaneerimisprojekti esmaseks eesmärgiks on Rae vallas, Suursoo külas, Suure-Kingu kinnistu jagamine 2-ks elamumaa ja 4 maatulundusmaa krundiks. Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks hoonestusala piiritlemine, üldiste maakasutuse tingimuste määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, krundisisese liikluskorralduse ja parkimise ning tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine.

Planeeritav ala hõlmab Suure-Kingu kinnistut pindalaga 17,32 ha. Kinnistu praegune juhtfunktsioonid on maatulundusmaa 100%. Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Suure-Kingu kinnistu alal, mis on põllu- ja metsamajandusliku maakasutusega, valdavalt talumaa, põllud ja mets, kuhu on lubatud ehitada hajasustuspriintiibi alusel ka elamuid.

5. Olemasolev olukord

Planeeritaval alal olevad kinnistud	• Suure-Kingu kinnistu (65303:004:0213) – 17,32ha
-------------------------------------	---

Planeeritavale alale juurdepääs	Piiguta teelt
Planeeritav ala piirneb	• Piiguta tee A (6530456) • Kingu kinnistu (65303:004:0208), Elamumaa 100% • Laua kinnistu (65303:004:0002), Maatulundusmaa 100% • Soohaldja kinnistu (65303:004:0238) Maatulundusmaa 100% • Suursoo küla, Rae vald • Salu küla, Rae vald
Geodeesia	Topo-geodeetiline plaan, M 1:500, 2012.a. koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef – teega piirneval alal asuvad kõrgemad seljandikud absoluutsed kõrgused vahemikus 41,16 – 43,63
Planeeritaval alal olevad hooned ja rajatised	Puuduvad
Planeeritaval alal olevad teed	Kinnistu piirneb Piiguta teega (Piiguta tee A, 6530456)
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Puuduvad
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Põhjavesi on ebapiisavalt kaitsud (Harju alamvesikonna põhjavee kaitsuse kaart 2003). Kõrghaljastust paikneb kraavide ümbruses (haab, kask, toomingas)
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Kinnistu loodepoolne nurk paikneb Suursoo küla miljööväärtuslikul alal (kehtiva üldplaneeringu järgi)
Kitsendused ja maakasutuspiirangud	• Kohaliku maantee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest. • Suuremal osal kinnistust paikneb Peningi turbamaardla passiivne reservvaru (reg. nr.236) • Maaparandussüsteemi eesvool alla 10 km valgalaga Saluküla I veekaitsevöönd 1m tavalises veepiirist

6. Planeeringuga kavandatav lahendus

6.1 Planeeringu põhimõtted

Kontaktvööndist

Suursoo küla on endine nädisasundus, mis rajati aastatel 1930-ndatel aastatel Pikavere Suursoost kuivendatud alale. Asundusküla on projekteerinud arhitekt Erika Nõva (1905-1987). Omal ajal kirjutati Pikavere-Suursoo asunikutaludest kui kaunistest valgete kiviseinte ja punaste katustega majadest. Praeguseks on algselt rajatud 33-st elamust alles 26. Rae valla kehtiva üldplaneeringu järgselt on määratud see piirkond Suursoo külas miljööväärtuslikuks alaks.

Planeeritava ala paikneb Suursoo küla asundustalude vahetus naabruses. Kinnistu piirneb loode poole elamumaaga, piki kinnistu edelakülge kulgeb kohaliku tähtsusega kruusakattega Piiguta tee. Ülejäänud külgedelt piiravad ala maatulundusmaad. Planeeringualale ulatub osa kohaliku tähtsusega Peningi turbamaardlast. (registrikaardi nr 236).

Planeeringuala on olemasoleva Suursoo küla asunduse vahetuks laienduseks ning on hästi juurdepääsetav. Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm. paiknevad ca 5km kaugusel Vaida alevikus, ning 15km kaugusel Jüri alevikus. Elektriliinid paiknevad naaberkinnistul. Veevarustus puudub.

Vastavus üldplaneeringule

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Suur-Kingu kinnistu alal, mis on põllu- ja metsamajandusliku maakasutusega, valdavalt talumaa, põllud ja mets, kuhu on lubatud ehitada haja-asustusprintsipi alusel ka elamuid.

Käesolev planeering kehtivat üldplaneeringut ei muuda.

6.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga on kinnistu ette nähtud jaotada 2 üksikelamukrundiks (sihtotstarve elamumaa - EE) suurusega suurusega ca 10000m² ja 10000m² ning 4 maatulundusmaa krundiks suurustega 43100m², 18400m², 17900m², 73800m² (sihtotstarve M). Mõlemad elamumaa krundid (pos nr 1a ja 2a) koos oma taha jääva maatulundusmaaga (krundid pos nr 2b ja 2b) on ette nähtud jätta ühe kinnistu koosseisu. Elamukrundid on ette nähtud hoonestada ühepereelamutega, ehitusala paikneb 30m kaugusel teepoolsest piirist. Maatulundusmaadele ehitusõigust ette pole nähtud ega nähta ka tulevikus..

Detailplaneeringu joonisel on näidatud ehitatavate hoonete soovitatav paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus. Hoonete täpsed funktsioonid, asukohad, juurdepääsud ja parkimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud järgnevas tabelis ja joonisel 3.

Kinnistu Pos nr	Krundi Pos nr	Krundi planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Hoonete maks. korruselisus	Hoonete maks. kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)
1	1a	10000m ²	400 m ²	2 (1+katusekorrus)	9m	3, sh. 1 elamu	E 100 %
	1b	18400m ²	-	-	-	-	-
2	2a	10000 m ²	400 m ²	2 (1+katusekorrus)	9m	3, sh. 1 elamu	E 100 %
	2b	17900m ²	-	-	-	-	-
3	3	43100 m ²	-	-	-	-	-
4	4	73800 m ²	-	-	-	-	-

Arhitektuurinõuded

Planeeritud hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, arvestama olemasolevat miljööd. Hoonete ehitusprojektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada valla arhitektiga.

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	Hoonete seinapinna domineeriva välisviimistlusmaterjalina on ette nähtud kasutada krohvi, tellist. Katusekate: plekk, kivi Hoonete välisviimistluses peavad domineerima traditsioonilisele arhitektuurile omased toonid. Keelatud on rõhutatult argessiivsed ja pretensioonikad vormid ja materjalid, samuti imiteerivad materjalid. Elamu, abihoone ja piirded ühel krundil peavad moodustama tervikliku grupi.
Harja suund	paralleelne või risti teega
Katuse kalle ja harja tüüp	40-45° viilkatus
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Elamu kuni 9,0m, eraldiseisev abihoone kuni 6,0m, soklijoone kõrgus 0,3 – 0,5 m maapinnast.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 korrust (põhikorrus + katusekorrus),
Krundi piirded	Elamumaadel läbipaistev puitlattidest või -lippidest ilma soklita aed max kõrgusega 1,5 m.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" järgnevad:

- Üksikelamu (11101);
- Elamu, talu, majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

6.3 Haljastus, keskkonnakaitse, tervisekaitse

Keskkonnakaitse

Kavandatavate ehitiste rajamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Krundile nr. 6 laieneb maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1m tavalisest veepiirist:

Veeseaduse §29 Veekaitsevöönd:

(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

(RT s 24.01.96 nr. 130 jõust.29.02.96 - RT I 1996, 13, 240)

(2) Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

- 1) Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;
- 2) teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel – 10 m;
- 3) maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² – 1 m.

(RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

(3) Tavaline veepiir on käesoleva seaduse tähenduses maakatastri kaardil märgitud veekogu piir.

(RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

(4) Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal. (RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

Haljastus

Puittaimestiku moodustavad kodumaised lehtpuud - peamiselt haab, kask, toomingas. Planeeritaval alal säilitatakse valdavalt olemasolev kõrghaljastus seda vajadusel harvendades. Elamute ümbrusesse on ette nähtud istutada täiendavat kõrghaljastust.

Täpsemaid ettepanekuid uue haljastuse rajamiseks saab teha järgmises projekteerimise staadiumis, kui hoonestusele on juba konkreetne asukoht valitud.

Vertikaalplaneerimine

Sademeveed immutatakse kruntide piires haljasalale ja juhitakse pinnasekalletega olemasolevatesse kraavidesse. Olemasolevad kraavid jäävad avatuks ning tagada tuleb nende töökorras hoidmine.

Vertikaalplaneerimisel kasutatakse ära olemasolevat pinnareljeefi, maksimaalselt säilitades olemasolevat maapinna kõrgust. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistute maapinnast. Teed ja platsid kaetakse killustikuga. Täitmisel ei tohi takistada kõrgemalt madalamale voolavat sademevett. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projektiga.

Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed on valdavalt olmejäätmed ning aiajäätmed. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumisvahendiks võib olla prügikonteiner või jäätmekott, mis võivad paikneda min. 3m kaugusel naaberkrundi piirist, kui naabrid ei ole kokku leppinud teisiti. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates omavalitsuse poolt paigaldatud üldkasutatavates spetsiaalsetes konteinerites. Tekkivaid toidujäätmeid võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes. Aia- ja pargijäätmeid võib kompostida ka aunades.

6.4. Teed, liiklus ja parkimine

Sissepääs kruntidele toimub Piiguta teelt. Elamumaa kruntide taha jäävate maatulundusmaa kruntide juurdepääs toimub läbi elamumaa kruntide, millele seatakse servituut. Elamumaa kruntidele on ette nähtud parkimiskohad 4-le autole. Teed ja platsid kaetakse kruusa, killustikuga või kivitparketiga.

Kruntidele 1, 3, 5 ja 6 laieneb kohaliku tee kaitsevöönd

Teeseaduse § 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis:

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;*
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;*
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;*
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;*
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvairitust;*
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;*
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;*
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.*

(2) Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

(3) Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

[RT I 2005, 40, 312 - jõust. 21.07.2005]

6.5. Tehnovõrgud

Veevarustus

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 järgselt ühisveevärki ja tsentraalset kanalisatsiooni Suursoo külasse ei ole ette nähtud rajada.

Kruntide veevarustus on kavandatud kahele kinnistule ühise rajatava puurkaevu baasil. Orienteeruv veetarve kahele kinnistule on 1,5m²/ööpäevas. Vee võtmine on kavandatud Ordoviitsiumi kihist. Puurkaevu rajamiseks tuleb võtta kohalikust omavalitsusest kirjalik nõusolek, mille tarvis on vaja koostada puurkaevu projekt. Projekt ja puurkaevu rajamine tuleb tellida vastavat hüdrogeoloogiliste tööde litsentsi omavalt isikult.

Kanalisatsioon

Kruntide reovee kanaliseerimine on lahendatud lokaalselt kogumismahutite baasil või biopuhastitega, milles puhastatud reovesi juhitakse olemasolevatesse kraavidesse. Imbväljakuid ei ole lubatud rajada, kuna ei ole tagatud immutussügavust aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Sademevee kanalisatsioon

Sademeveed immutatakse kruntide piires haljasalale ja juhitakse pinnasekalletega olemasolevatesse kraavidesse. Olemasolevad kraavid jäävad avatuks ning tagada tuleb nende töökorras hoidmine.

Elektrivarustus

Planeeritav ala elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 206180. Vastavalt tingimustele toimub elektrivarustus kohaliku tee äärde rajatavalt kaabelliinilt, mis on toitega Suursoo-1 10/0,4 kV aj. F-2. Liitumiskilp krundile paigaldatakse kinnistute piiri juurde. Liitumiskilbist paigaldab tarbija oma vajadustele vastava kaabli. Täpne lahendus antakse liitumisprojekti koostamisel.

Sidevarustus

Kruntide sidevarustus lahendatakse mobiilside abil.

Küte

Hoonete küte rajatavatel kinnistutel on võimalik lahendada autonoomse keskküttega ja osaliselt elektriküttega. Masuudi ja kivisöe kasutamine kütteinena pole lubatud.

6.6. Tuleohutus

Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a. Hoonete minimaalne nõutav tulepüsivusklass on TP-3. Kujad hoonete vahel projekteeritakse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315, 2004.a. (8m). Kujade vähendamisel tuleb tagada tule leviku tõkestamine

ehituslike lahendustega. Naaberkinnistuste hoonete vaheline kuja on vähemalt 40m. Tuletõrjerveevarustus ja kaugus tuleb lahendada ehitusprojekti käigus. Tagada Jägala-Ülemiste kanali sillal ja Urvaste külas töökoja juures (looduslik veevõtu koht).

6.7. Piirangud

Seadusjärgsed kitsendused

Krundil pos 1 paiknevad:

- Kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest.
- Peningi turbamaardla passiivne reservvaru (reg. nr.236)

Krundil pos 3 paiknevad:

- Peningi turbamaardla passiivne reservvaru (reg. nr.236)

Krundil pos 3 paiknevad:

- Kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest.
- Peningi turbamaardla passiivne reservvaru (reg. nr.236)

Krundil pos 4 paiknevad:

- Peningi turbamaardla passiivne reservvaru (reg. nr.236)

Krundil pos 5 paiknevad:

- Kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest.
- Suursoo küla miljööväärtuslik ala (menetletava üldplaneeringu järgi)
- Peningi turbamaardla passiivne reservvaru (reg. nr.236)

Krundil pos 6 paiknevad:

- Kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest.
- Veekaitsevöönd 1m keskmisest veetasemest maaparandussüsteemi eesvoolule
- Peningi turbamaardla passiivne reservvaru (reg. nr.236)

6.8. Kuritegevust ennetavad meetmed

Et tagada turvaline keskkond on kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatud vastavalt EVS 809-1:2002 .

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et arvestatud on erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 („Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1: linnaplaneerimine”).

Turvalisuse tagamiseks hoonetes on soovitatav paigaldada neisse signalisatsioon ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

6.9. Detaiplaneeringu elluviimise tegevuskava

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) kruntide moodustamine
- 2) juurdepääsutee projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 3) elektrivõrkude projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 4) veevarustustrasside, kanalisatsioonisüsteemide ja -trasside rajamine vastavalt detailplaneeringule;
- 5) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine hoonete rajamiseks vastavalt detailplaneeringule
- 6) hoonete ehitamine vastavalt ehitusprojektile.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

6.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas: arh. Ene Priimets
tel. 56 626 175