

**SUURSOO KÜLA
INGAMÄE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

Töö nr. 14-002

ASUKOHT: HARJUMAA, RAE VALD,
SUURSOO KÜLA, INGAMÄE
KATASTRI NR: 65303:004:0139

TELLIJA: RAE VALD
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald,
75301 Harjumaa
Tel: +372 605 6750
info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: MILVI LÕBU
Ingamäe, Suursoo küla
Rae vald, Harjumaa
TEL. +372 5698 9171
canno87@hotmail.com

OMANIK: MILVI LÕBU

PROJEKTEERIJA: EELPROJEKT OÜ
MTR: EEP001357
EEP001357
Väike-Ameerika 8
10129 Tallinn
Tel +372 52 36 553

KOOSTAS: ÜLLE HILEP
Tel. + 372 52 36 553
yлле@eelprojekt.ee

KONTROLLIS: ANU KUNINGAS
Tel. + 372 56 23 29 23
anukuningas@hotmail.com

SISUKORD

I. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK _____	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS _____	3
KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS _____	4
2.1 PLANEERIMISLAHENDUS _____	5
2.1.1 Kruntide moodustamine _____	5
2.1.2 Ehitusõiguse määramine _____	5
2.1.3 Arhitektuursed tingimused _____	6
2.1.4 Liikluskorraldus ja parkimine _____	6
2.1.5 Vertikaalplaneerimine _____	6
2.1.6 Haljastus _____	6
2.2 TEHNOVÕRGUD _____	7
2.2.1 Veevarustus _____	7
2.2.2 Kanalisatsioon _____	7
2.2.3 Sadevesi _____	7
2.2.4 Elektrivarustus _____	7
2.2.5 Soojavarustus _____	7
3. TULEOHUTUSNÕUDED _____	8
4. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD _____	8
5. VÄLISMÜRA _____	8
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD _____	9
7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED _____	9

II. LISAD

- 1) Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
- 2) Väljavõte Rae valla üldplaneeringust, lisa 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused”

III. JOONISED

- | | |
|---------------|----------|
| 1) Tugijoonis | M 1:1000 |
| 2) Põhijoonis | M 1:1000 |

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ingamäe maaüksuse jagamine:

- kolmeks elamumaa krundiks, millest üks on olemasoleva majapidamise teenindamiseks, ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks;
- ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbeliseks krundiks.

Detailplaneeringu eskiis on koostatud kinnistu omaniku tellimusel.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud või koostatavad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneeringu I etapp (kehtestatud 1999);
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462, OÜ Urban Mark, OÜ Hendrikson&Co);
- Katastriüksuse plaan.

Detailplaneeringu eskiisi alusplaaniks on võetud KIV Kolm Grupp OÜ poolt 2013 novembris koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr T-307.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Suursoo külas. Planeeritav ala hõlmab Ingamäe kinnistu põhjapoolset osa. Ingamäe kinnistu suurus on 14,48ha, katastritunnus **65303:004:0139**, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%.

Suurema osa kinnistust moodustab põld ja looduslik rohumaa. Planeeritava ala reljeef on üldises mahus tasane, mida läbivad kuivenduskraavid sügavusega ca 1m, ala ida- ja lõunaküljes kulgeb kraav sügavusega ca $\leq 2,5$ m. Absoluutkõrgused jäävad 41-43m vahele. Kinnistul asub olemasolev majapidamine elamu ja abihoonetega. Kõlvikuline jaotus on järgmine:

- haritav maa 0,57ha;
- looduslik rohumaa 11,98 ha;
- õuema 0,35 ha;
- muu maa 1,58 ha (sh veealune maa 1,58 ha).

Juurdepääs on põhjaküljest kohaliku valla omanduses oleva asfaltkattega teelt.

Olemasolev majapidamine on liitunud elektrivõrguga, veevarustus kohalikust puurkaevust.

Ingamäe kinnistul kehtivad järgmised piirangud:

- Peningi maardla M236 (turvas) – Keskkonnaregistri maardlate nimistu;
- K-1, SALUKÜLA I, maaparandussüsteem 41092200205300021E, kuni 10km² valgalaga veekogu – Maaparandussüsteemide register.

Kinnistut läbivad kuivenduskraavid ei ole maaparandussüsteemide registris, kuid on kasutatavad kevadise suurvee ärajuhtimiseks põllupidamise eesmärgil.

Planeeringuala piirinaabrid on:

Põhjaküljes:

- Jätkuvalt riigi omandis olev maa;

Idaküljes:

- Jätkuvalt riigi omandis olev maa;
- Pihlaka 65303:004:0089, maatulundusmaa 100%;
- Paunküla metskonna maatükk 466, 65303:004:0267, maatulundusmaa 100%;

Lõunaküljes:

- Veski 65303:004:0204, maatulundusmaa 100%;
- Peetri 1 65303:004:0079, maatulundusmaa 100%;

Lääneküljes:

- Soohaldja, 65303:004:0238, maatulundusmaa 100%.

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Ingamäe kinnistu osaliselt Suursoo küla ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal. Suursoo küla loodi 1930-ndatel näidisasundusena Pikavere Suursoo maa-alale, mille harimiseks ja hoonestamiseks rajati kuivendusüsteemid. Tolleaegse planeerimiskava järgi pidi iga talu juures olema ruumi õueala, viljapuuaiad ja loomade pidamiseks.

Suursoo külas paiknevad taluõued ridaküla põhimõttel, kus iga talu õu järgib oma sisemist planeeringut ja hoonete paigutust ning taluhooned külatänava suhtes korrapära ei moodusta. Külalt läbi viivaid teid ääristab kõrghaljastus, mille vahelt avanevad vaated õuedele vaheldumisi põllumaadega. Ingamäe kinnistu detailplaneeringu lahendus jätkab Suursoo küla ajaloolist planeeringut, kus moodustavate elamumaakinnistute suurus võimaldab hoonestust ja tegevusi paigutada vastavalt vajadusele.

Asunduskülad planeeris arhitekt Erika Nõva, kelle loomingut iseloomustab praktiline stiil, maa- ja looduslähedus. Peamiselt eelistati elumaja abihoonetega nurkehitisena kokku ehitada kogupindalaga ca 230 m². Materjalideks kasutati kohapeal valmistatud tsementbetoonkive, välisviimistluses telliseid (elamu osas).

Planeeringulahenduses on igale moodustatavale elamumaa kinnistule ette nähtud üks eluhoone ning kuni 5 abihoonet, mille paigutus on vaba. Materjalide osas piirduda looduslike ehitismaterjalidega.

2.1 PLANEERIMISLAHENDUS

2.1.1 Kruntide moodustamine

Planeeringuga nähakse ette maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritavale alale moodustatakse 3 elamukrunti, ülejäänud osas jääb maa sihtotstarve muutmata. Maakasutuse koondandmed on kantud põhijoonisele (Joonis 2).

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr 155 kehtestatud „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel järgmiselt: EE-üksikelamumaa 001, M-maatulundusmaa 011.

Moodustatud krundid on nummerdatud. Aadressid määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist Rae Vallavalitsuse määrusega.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks:

Krundi pos	Krundi planeeritav suurus m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest	Maa senine otstarve (kataster)
1	13 234	EE	65303:004:0139	M
2	6 600	EE	65303:004:0139	M
3	5 300	EE	65303:004:0139	M
4	119 396	M	65303:004:0139	M

2.1.2 Ehitusõiguse määramine

Moodustatavate elamukrundi ehitusõigus:

- 1) ehitiste lubatud kasutusotstarbed – üksikelamu ja selle abihooned;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 üksikelamu ja kuni 5 abihoonet;
- 3) hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrus;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 9m;
- 5) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 700 m². Põhihoone maksimaalne brutopind 800 m², abihoonetel kokku 300 m²;
- 6) parkimiskohtade arv – 2;
- 7) Tulepüsimisklass – minimaalselt TP-3;

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (Joonis 2).

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud situatsioonist ja optimaalsusest. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

2.1.3 Arhitektuursed tingimused

- 1) Katusekalle 30-50°, räästa kõrgus 3m;
- 2) Fassaadimaterjalid – puit, krohv;
- 3) Abihoone ja piirded peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.

2.1.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs on elamukruntidele on planeeringuala põhjaküljest olemasolevalt teelt. Parkimine on lahendatud omal krundil.

2.1.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava elamukrundi vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Hoonetealust pinda võib sajuvete paremaks juhtimiseks tõsta kuni 0,5m.

2.1.6 Haljastus

Planeeringualal asuv olemasolev kõrghaljastus säilitatakse, kraavipõhjudes kasvavaid puid-põõsaid võib välja puhastada.

2.2 TEHNOVÕRGUD

2.2.1 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud rajatavast puurkaevust. Veekulu määramiseks arvestatakse maksimaalselt 70 liitrit vett päevas ühe inimese kohta. Arvestatakse, et ühes peres on keskmiselt 3 liiget. Kokku on veetarve maksimaalselt $3 \times 3 \times 70 \text{ l/d} = 630 \text{ l/d} = 0,63 \text{ m}^3/\text{d}$.

2.2.2 Kanalisatsioon

Kanaliseeritav heitvee arvestuslik vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on maksimaalselt $0,63 \text{ m}^3/\text{d}$. Kanalisatsioon on planeeritud lokaalsena septikute või biopuhastite ja imb- või filtrväljakute baasil, imbväljakud peavad asuma elamust minimaalselt 5m, puurkaevust 50m, kraavist 10m kaugusel. Lokaalsete reoveeseadmete asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus. Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühiskanalisatsioonivõrk, on omanikud kohustatud lokaalse lahenduse likvideerima ning ühinema ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

2.2.3 Sadevesi

Sadevesi kinnistu hoonete katustelt ning teedelt immutatakse pinnasesse kinnistu piires.

2.2.4 Elektrivarustus

Planeeritava elamukrundi elektrienergiaga varustamiseks on OÜ Elektrilevi Tallinn-Harju regioon väljastanud 03.12.2013 tehnilised tingimused nr 215607 (planeeringu lisa nr 1).

2.2.5 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud individuaalküttena, milleks võib olla puit, pellet- või elektriküte. Viimast pole soovitatav kasutada siiski mitte otse, vaid soojusvahetuspumpade kasutamiseks (maaküte, õhksoojuspumbad vmt). Soovitatav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid). Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks on keelatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

3. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete tulepüsivuse nõuded peavad vastama Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315 (27.10.2004.a.), EVS 812-6:2005, EVS 812-3:2007 nõuetele. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist. Planeeritava puurkaevu ümber kehtib ehituskeelu piirang 10m raadiuses, imbväljak peab paiknema vähemalt 50m kaugusel puurkaevust.

Tähelepanu tuleb pöörata planeeringualal asuvate maaparandussüsteemide korrashoiu ja toimimise tagamisele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb ette jäävad maaparandussüsteemid vajadusel ümber juhtida nii, et nende toimimine tulevikus ei halveneks.

Olmejäätmed koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning korraldada nende regulaarne tühjendamine kehtivat jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

5. VÄLISMÜRA

Planeeritaval alal ei ületa välismüra Sotsiaalministri 4.03.2002 määrusega nr 42 kinnitatud „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” taotlustaseme arvsuurust segaalal (III kategooria) päeval 60dB ja öösel 50dB. Hoone projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud:

Korrashoid – korras hoitud ala paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve, seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Nähtavus ja vaateväli – tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav välisvalgustus, mis lahendada hoonete projekteerimise etapis.

Juurdepääsud – konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud loovad selge arusaama, kus algab mitteavalik ala ja hoiavad alaga mitteseotud isikud eemal.

Materjalid - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoiab ehitised vandaalikindlad pikemat aega kui mittekvaliteetsed materjalid.

Naabrivalve – kuna piirkonnas elavad inimesed on omavahel tuttavad, saab alal tagada tõhusa naabrivalve.

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks hoonestusalale uute hoonete püstitamiseks. Krundisise tehnoorkude väljaehitamine, krundi hoonestamine ja heakorrastamine toimub omanike kulul.

Koostaja: _____
Ülle Hilep

Tellijä: _____
Milvi Lõbu