

**Töö nr 374**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla küla**

**TOHVRE KINNISTUTE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus (äriregistri kood 75026106)

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: Eve Pihlakas

 5309 7222

 eve.pihlakas@juhanipuukool.ee

 Andresepõllu OÜ (äriregistri kood 16334594)

 Kristjan-Thor Vähi, juhatuse liige

 info@invego.ee

 +372 50 144 77

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

 5698 3389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

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

[1. Planeeringu koostamise alused 3](#_Toc112319752)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 3](#_Toc112319753)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc112319754)

[4. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 4](#_Toc112319755)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 4](#_Toc112319756)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 4](#_Toc112319757)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 4](#_Toc112319758)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc112319759)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc112319760)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc112319761)

[4.7. Kehtivad piirangud 5](#_Toc112319762)

[5. Planeeringu ettepanek 5](#_Toc112319763)

[5.1. Krundijaotus 5](#_Toc112319764)

[5.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc112319765)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 6](#_Toc112319766)

[5.4. Piirded 6](#_Toc112319767)

[5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 6](#_Toc112319768)

[5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 7](#_Toc112319769)

[5.7. Tuleohutusnõuded 7](#_Toc112319770)

[5.8. Tehnovõrkude lahendus 7](#_Toc112319771)

[6. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 7](#_Toc112319772)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 04.04.2022, töö nr M150422.
1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonise eskiis M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
2. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 20.01.2020. a.

**Koostamise lähtedokumendid**

* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu%2Botsus%2Bnr%2B462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ehitusmäärus;
* [Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 202](https://www.riigiteataja.ee/akt/404062013064)8;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 6 „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 Järveküla külas. Planeeritav ala jääb Järveküla loodeossa. Lähim alevik Assaku jääb u 2,5 km kaugusele ja Tallinna linn u 4,5 km kaugusele põhja.

Planeeringuala on ümbritsetud nii perspektiivsete elamumaadega kui ka maatulundusmaadega.

Lähialad on põhjas, idas ja kirdes kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud hoonestada üksik- ja ridaelamutega. Detailplaneeringus määratud arhitektuurinõuded tulenevad Rae valla üldplaneeringutest ja on eelduseks, et piirkonnas moodustub ühtne arhitektuurne tervik. Planeeritud uusasumid on välja arendamata. Lähipiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned. Kontaktvööndi hoonestus on arhitektuurselt väga eriilmeline.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Kirdes suunduv Tohvre tee lõppeb Liiva teega, mis ühendab Kindluse teed ja Vana-Järveküla teed, mis mõlemad viivad 11330 Järveküla-Jüri teele. Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 2,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks nii äri- ja tootmis- kui ka elamupiirkonnaks.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualast ca 1,5 km kaugusel 11330 Järveküla-Jüri tee ääres.

Lähimad äri-, teenindus- ning 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 Järveküla 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.

****

Tohvre

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine kahekümne kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks.

**Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järveküka külas. Tohvre kinnistud paiknevad Tohvre tee ääres.

Planeeringuala moodustab:

* Tohvre kinnistu, katastritunnus 65301:001:4210 pindala 25000 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
* Tohvre kinnistu, katastritunnus 65301:001:4211 pindala 30900 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala kirdesse jääv osa (kinnistu 65301:001:4210) on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane. Planeeringuala edelasse jääv osa (kinnistu 65301:001:4211) on suures osas kõrghaljastusega ja hoonestatud.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Tohvre kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Kinnistu Tohvre, katastritunnusega 65301:001:4210, on hoonestamata.

Kinnistu Tohvre, katastritunnusega 65301:001:4211, on hoonestatud üksikelamuga ja kahe kõrvalhoonega.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

* Tohvre tee, katastritunnus 65301:001:5987, pindala 1581 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, kohalik kruusakattega tee;
* Tohvre tee 1, katastritunnus 65301:001:6012, pindala 2984 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;
* Liiva tee 30, katastritunnus 65301:001:5967, pindala 3148 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;
* Liiva tee 32, katastritunnus 65301:001:5970, pindala 3009 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;
* Uus-Järveküla tee 2, katastritunnus 65301:001:5992, pindala 3565 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;
* Uus-Järveküla tee L2, katastritunnus 65301:001:5995, pindala 6273 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;
* Uus-Järveküla tee 8, katastritunnus 65301:001:5963, pindala 5040 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata;
* Taliniidu, katastritunnus 65301:001:2739, pindala 8,95 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;
* Andrese tee 7, katastritunnus 65301:001:1920, pindala 131010 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestatud üksikelamuga ja kuue abihoonega;
* Liiva tee 18, katastritunnus 65301:001:5457, pindala 290 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%, hoonestatud loomalaudaga;
* katastritunnus 65301:001:5483, pindala 2571 m², sihtotstarbeta maa 100%, pinnastee (Tohvre tee).

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagavad olemasolevad teed: kruusakattega osaliselt era-, osaliselt valla tee Tohvre. Tohvre tee lõppeb kirdes Liiva teega, mis viib Vana-Järveküla teele.

Olemasolev mahasõit kinnistutele on Tohvre teelt.

Teede ääres puuduvad kergliiklusteed.

Planeeringuala piirneb kagust kinnistuga Uus-Järveküla tee L2 transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga (Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala DP, kehtestatud 29.01.2019) ette nähtud sõidutee ja kergliiklustee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Liiva teel on ühisvee ja -kanalisatsioonivõrgud, sh survekanalisatsioon ning drenaažitorustik.

Planeeringualast lõunas 90 m kaugusel kulgeb maagaasi jaotustorustik. Planeeringualast u  150 m kaugusele põhja jäävad elektrimadalpinge kaablid, mis on risti Liiva teega.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Tohvre kinnistu katastritunnusega 65301:001:4211 on kaetud suures osas kõrghaljastusega. Domineerivad lehtpuud ja põõsad.

Puistut ümbritseb looduslik rohumaa.

Kinnistu reljeef on tasane.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval maa-alal kitsendused puuduvad.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest Tohvre, suurustega 25000 m² ja 30900 m² . Planeeringu eskiislahenduses on ette nähtud kinnistu jagada kahekümne kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

pos 1 krunt suurusega 1503 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 2 – 19 krundid suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 20 krunt suurusega 1507 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 21 krunt suurusega 1562 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 22 krunt suurusega 7095 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 23 krunt suurusega 2156 m², sihtotstarbega maatulundusmaa;

pos 24 krunt suurusega 6312 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa;

pos 25 krunt suurusega  138 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa;

pos 26 krunt suurusega 3364 m², sihtotstarbega transpordimaa;

pos 27 krunt suurusega 4291 m², sihtotstarbega transpordimaa;

pos 28 krunt suurusega  972 m², sihtotstarbega transpordimaa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 21

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 22

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 4 (elamu + 3 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 650 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 24 (parki teenindavad rajatised, väiksemahulised hooned)

Krundi kasutamise sihtotstarve üldkasutatav maa

Hoonete suurim arv krundil 4 (abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 100 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 5 m

Pos 23, 25 – 28 kruntidele ei määrata ehitusõigust.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m

Maksimaalne korruselisus 2

Välisviimistlus: kivi, puit, klaas, betoon, krohv

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal, plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata 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 kombineeritud hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritavale alale olemasolevalt Tohvre teelt. Tohvre teele moodustatakse krunt pos 27.

Planeeritud on juurdepääsuteed (pos 26 ja pos 28) mahasõitudega Tohvre teelt. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 26 on kavandatud ühendama Tohvre teed Uus-Järveküla teega.

Planeeritud krundile pos 23 (sihtotstarve – maatulundusmaa) juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud juurdepääsu servituudiga ala krundile pos 22.

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. Detailplaneeringu ala haljastuse osakaal on planeeritud 15,4%. Planeeritud on üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ja maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos 23, mis on omaniku poolt rajatud ning detailplaneeringu kohaselt säilitatakse parkmetsana.

Haljastuse põhimõtteline lahendus antakse detailplaneeringu koostamise staadiumis järgides planeeringuga ettenähtud nõudeid.

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.

Täpne haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

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.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 6 „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 Tuletõrje veevarustus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Liiva teel, loodes u 600 m kaugusel ja kagus 700 m kaugusel.

## Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

Piki Tohvre teed kinnistule Andrese tee 7 (65301:001:1920) on planeeritud eeldatav servituudivajadusega ala tehnovõrkude rajamiseks.

# Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine

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

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute 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.

1. **PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD**

Planeeritava maa-ala suurus 5,59 ha

Kavandatud kruntide arv 28

Krunditava maa bilanss:

sh elamumaa 38667 m² 69,2%

 üldkasutatav maa  6450 m² 11,5%

 maatulundusmaa  2156 m²  3,9%

 transpordimaa  8627 m² 15,4%

Planeeritud parkimiskohtade arv 44 kohta

Haljastuse osakaal 15,4%

Külli Samblik

Optimal Projekt OÜ

25.08.2022