

**Töö nr 381**

**Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla**

**KAEVUVESKI KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Artis OÜ (äriregistri kood 11255269)

Peterburi tee 66/1, 13816 Tallinn

501 3825

henry.kiviorg@artis.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

**KÖITE koosseis:**

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

[1. Planeeringu koostamise alused 3](#_Toc99357687)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 3](#_Toc99357688)

[2.1. Vastavus Jüri aleviku üldplaneeringule 4](#_Toc99357689)

[2.2. Kehtestatud detailplaneeringu muutmine 5](#_Toc99357690)

[2.3. Planeeringu eesmärk 5](#_Toc99357691)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 5](#_Toc99357692)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc99357693)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc99357694)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc99357695)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc99357696)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc99357697)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc99357698)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc99357699)

[4. Planeeringu ettepanek 6](#_Toc99357700)

[4.1. Krundijaotus 6](#_Toc99357701)

[4.2. Maaüksuse koormusnäitajad 7](#_Toc99357702)

[4.3. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc99357703)

[4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc99357704)

[4.5. Piirded 8](#_Toc99357705)

[4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc99357706)

[4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc99357707)

[4.8. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc99357708)

[4.9. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc99357709)

[4.10. Tehnovõrkude lahendus 9](#_Toc99357710)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 9](#_Toc99357711)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 9](#_Toc99357712)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* Kaevuveski maaüksuse maa-ala plaan, koostas OÜ G.E.O Grupp, töö nr G20004, 24.01.2020;
* Kaevuveski maaüksuse puittaimestiku haljastuslik hinnang, koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 241/2020 17.03.2020.
1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Ruumilise keskkonna analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Illustratsioon M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**

1. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 29.04.2020. 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 Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.09. 2012 otsusega nr 390;
* [Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028](https://www.riigiteataja.ee/akt/404062013064);
* 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”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 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 Vaskjala külas, vahetult Jüri aleviku piiri ääres ja jäädes Pirita jõest u 250 m kaugusele.

Planeeringuala jääb Vaskjala küla lääneossa. Asustus Vaskjala külas on valdavalt koondunud teede ja Pirita jõe äärde. Kompaktseid asustusega alasi ümbritsevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on looduslikud rohu- või põllumaad, või vähesel määral ka metsaga alad. Kontaktvöönd, mis jääb Pirita jõe läänepoolsesse ossa, on osa Jüri alevikust. Jüri alevik on Rae valla keskus, sinna on koondunud teenused ja elanikkond, tegemist on linnalise iseloomuga asulaga. Lähedusse jääb Jüri aleviku tootmise ja ladude arenguala, kus on peale tootmismaa ka ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualast itta jääb Pirita jõgi, veehoidla ja Vaskjala veehaare-hüdrosõlm ja kus saab alguse Pirita-Ülemiste kanal. Teisele poole Jüri-Aruküla teed jäävad Jüri aleviku parkmetsa ala ja väikeelamute ala.

Kontaktalast idas ja põhjas on valdavalt üksikelamutega hoonestatud kinnistud või hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Lähipiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised, erinevate kaldkatustega hooned, välisviimistlusmaterjalideks puit, telliskivi, krohv kui ka looduskivi.

Planeeringualast läände jäävad ABB Baltimaade keskuse tootmisettevõtted ja lao. Vaadeldav ala on hoonestatud kolmekordse büroohoonega, mis on blokeeritud ühekordse tootmishoonega, alal paiknevad veel lahtised varjualused-laod piki läänepoolset tööstusala piiri.

Kontaktvööndi hoonestus on arhitektuurselt väga eriilmeline.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringualast lõunas u 100 m kaugusel on riigi kõrvalmaantee 11303 Jüri-Aruküla tee. Riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee jääb 2,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialade ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala lähialal. Bussipeatused Vaskjala paiknevad idas Jüri-Aruküla teel. Planeeringuala kontaktalas paiknevad veel peatus Rae u 600 m kaugusel läänes ja   1,0 km kaugusel Jüri alevikus bussipeatus Ehituse/Jüri.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Jüri alevikus.

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 ja ujumisvõimalused).

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

## Vastavus Jüri aleviku üldplaneeringule

**Väljavõte kehtivast Jüri aleviku üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**

****

Kaevuveski

**Väikeelamumaa (EV):**

* eramute maa,
* kaksikelamute (paariselamute) maa,
* ridaelamute maa,
* kuni kahekorruseliste korterelamute maa,
* maapealsete garaažide maa.

Kuni 10% hoonestusest on lubatud kõrvalfunktsioon – lähipiirkonda teenindavate ettevõtete maa - ärimaa (Ä) või üldkasutatavate ehitiste maa (Ü) – juhul kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust või selle rajamise võimalust.

**Haljasmaa – parkmets (HP)**

Olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi. Parkmetsa maa-ala juhtotstarve ei kitsenda olemasolevat maakasutust maatulundusmaa katastrisihtotstarbega maaüksustel ning neid alasid võib tavapäraselt majandada. Keelatud on lageraie ja raadamine.

Koostatud detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, mille suurem osa jääb Jüri aleviku üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaale, jagamist elamumaa sihtotstarbega kruntideks, üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringu alale, mis jääb Jüri aleviku üldplaneeringu kohaselt haljasmaa-parkmets alale, nähakse ette moodustada üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt kui ka elamumaa sihtotstarbega krundid.

Haljasmaa-parkmetsa alale on kavandatud 4400 m² suurune üldkasutatava sihtotstarbega krunt piki olemasolevat kraavi ja väikeelamumaale 3660 m² suurune üldkasutatava maa sihtotstarbeline krunt. Väikesemahuliste korterelamute krunte ei ole ette nähtud ümbritseda aiaga ning seega planeeritud haljasala ja hoonete vaheline roheala koos rohke olemasoleva kõrghaljastusega moodustab parklinnaliku ala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

## Kehtestatud detailplaneeringu muutmine

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva „Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu detailplaneering” (DP0344) osaliseks muutmiseks.

Kehtiva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli muuta Kaevuveski maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu osaliselt elamumaaks, määrata elamukruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Kehtiva detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud haljasala ja parkmetsa maa. Lähtuvalt kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 9 lõikele 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Planeeringualas olevast 1,3 ha suurusest haljasala ja parkmetsa maast moodustati elamumaa sihtotstarbega kruntideks 13%, seega säilib valdavalt piirkonna üldplaneeringuga määratud juhtotstarve.

Koostatud detailplaneeringu ala moodustab Kaevuveski maaüksus, mis kehtivas detailplaneeringus on pos 6, maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Vaadeldav ala jagataks elamumaa sihtotstarbega kruntideks, mis on ette nähtud hoonestada üksikelamute, paariselamute ja väikeelamutega (4 – 6 korteriga elamud). Lisaks nähakse ette moodustada üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, kuhu on kavandatud lastemänguväljakud ja vabaaja veetmise kohad ning neid ühendavad jalgteed.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjused:

* arvestades piirkonna arengut ja olemasolevat väljakujunenud olukorda annab detailplaneeringu lahendus võimaluse piirkonna (elamuala) kompaktseks arenguks;
* kavandatud hoonestuslahendus on üleminekuks eriilmeliste hoonete vahel (tootmishoonete ja üksikelamute vahel);
* väikesed korterelamud on säästvaks elamuvormiks elanikele, kes hindavad linnalist elukeskkonda maa läheduses koos puhta õhu ja piisava rohealadega;
* otstarbekas on sihtotstarbepärane maakasutus.

## Planeeringu eesmärk

Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavalitsuse 18. augusti 2015 korraldusega nr 1161 kehtestatud Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu detailplaneeringuga (DP0344) kavandatud maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos 6 elamumaa-, transpordimaa- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntideks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kuueteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, viieks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, seada elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Vaskjala külas, Jüri-Aruküla tee, Karba tänava ja Ujula tee vahelisel alal. Kinnistu Kaevuveski läänepiir on ka Jüri aleviku ja Vaskjala küla vaheline piir. Kinnistu Kaevuveski jääb Pirita jõest läände, u 300 m kaugusele.

Planeeringuala suurus on 4,3 ha.

Planeeringuala moodustab:

* Kaevuveski kinnistu, katastritunnus 65301:001:4633 pindala 42781 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
* lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on suhteliselt tasane, kus kasvavad rühmiti kui ka üksikud lehtpuud ja põõsad. Piki kinnistu idapiiri ja läänepiiri (paralleelselt Karba teega) kulgevad kraavid. Vaadeldav ala on kohati liigniiske.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Kaevuveski kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aruküla tee 85, katastritunnus 65301:003:1490, pindala 3683 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga ja abihoonetega;

Aruküla tee 87, katastritunnus 65301:001:1580, pindala 4548 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga ja abihoonetega;

Aruküla tee 89 // Rodi, katastritunnus 65301:001:0980, pindala 3843 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga ja abihoonetega;

Aruküla tee 91, katastritunnus 65301:001:4411, pindala 6118 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Ujula tee 4, katastritunnus 65301:003:0570, pindala 4233 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga ja abihoonetega;

Ujula tee 6, katastritunnus 65301:003:0690, pindala 2824 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga ja abihoonetega;

Ujula tee 8, katastritunnus 65301:003:0763, pindala 2531 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga;

Ujula tee 10, katastritunnus 65301:001:4628, pindala 2510 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Ujula tee 10a, katastritunnus 65301:001:4629, pindala 2010 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Ujula tee 10b, katastritunnus 65301:001:4630, pindala 2127 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga;

Karba tänav L1, katastritunnus 65301:001:4631, pindala 3087 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Karba tänav, katastritunnus 65301:003:1131, pindala 5776 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kaevuveski kinnistu piirneb läänes ja lõunas Karba tänavaga, mis ristub riigi kõrvalmaantee 11303 Jüri-Aruküla teega ja vallale kuuluva Aruküla kergliiklusteega L18. Itta jääval lähialal kulgeb Ujula tee.

Juurdepääs planeeritavale alale tagab avalikult kasutatav Karba tänav.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kabala tänava maa-alal paiknevad side- ja madalpingekaablid, vee- ja sademete veetorustikud, Ujula tee maa-alal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektriõhuliin alla 1 kV.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Kaevuveski kinnistu on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus paikneb hajusalt tervel kinnistul. Tihe puistu kasvab kraavide äärsetel aladel. Puistute koosseisus on enim levinud sookased, harilikud haavad, harilikud vahtrad ja hallid lepad. Kraaviääres kasvab lisaks paiguti ka pajuvõsa. Kinnistul kasvab ka üksikud okaspuud. Säilinud on õunapuid ja sirelipõõsaid.

Dendroloogilise ekspertiisi koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 241/2020 17.03.2020, Kaevuveski maaüksuse puittaimestiku haljastuslik hinnang.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendab:

* puurkaevu tunnusega PRK002302 veehaarde sanitaarkaitseala r=50 m.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeringu maa-alale jääb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Kaevuveski, suurusega    42781 m², mis planeeringu eskiislahenduses on jagatud kahekümne kaheks krundiks: kuusteist elamumaa sihtotstarbega krunti, viis üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringu eskiislahenduse krundijaotus:

pos 1 – 6, 8 ja 9 krundid suurusega 1200 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 7 krunt suurusega 2000 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 10 – 14 krundid suurusega 1800 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 15 ja 16 krundid suurusega 1958 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 17 krunt suurusega 4051 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 18 krunt suurusega 1934 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 19 krunt suurusega 4438 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 20 krunt suurusega 1050 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 21 krunt suurusega  219 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 22 krunt suurusega 6573 m², sihtotstarve transpordimaa.

## Maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud täisehitusprotsent üksik- või paariselamuga krundil on 20% (v.a pos 7 – 14%) ja korterelamute kruntidel koormusindeks 450.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 6, 8 ja 9

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (üksikelamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 240 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 5 (paariselamu + 4 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2

Pos 10 – 14

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 2 (6 korteriga elamu + 1 abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 500 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2

Pos 15 ja 16

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 2 (6 korteriga elamu + 1 abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 500 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2

Pos 17 – 21

Krundi kasutamise sihtotstarve üldkasutatav maa

Krundile ehitusõigust ei määrata.

Pos 22

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa

Krundile ehitusõigust ei määrata.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: elamutel 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus maapinnast: elamud 8 m

 abihooned 5 m

Maksimaalne korruselisus 2

Välisviimistlus: puit, kivi, klaas, betoon, krohv

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal, plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoone arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 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. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt Karba tänavalt. Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt   pos 22, kus paikneb sõidutee kui ka kõnnitee.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

**Tabel 1: Parkimine**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Asutuse / elamu asukoht** | **Normatiivne****parkimiskohtade arv** | **Planeeritud****parkimiskohtade arv** |
| **korruselamute ala** |
| Korterelamud | 2 parkimiskohta eluasemele | 7×(4×2) = 56 | 56 |
| Üksikelamudpaariselamud | 3 parkimiskohta 2 parkimiskohta eluasemele | 8×3 = 241×(2+2) = 4 | 28 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku**  |  **84** | **84** |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa sihtotstarbega krundi haljastuslahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

* krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
* elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole;
* piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkinnistute piirete lahendusest.

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

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid jäävad haljasaladeks koos olemasoleva kõrghaljastusega, rajatavate mänguväljakutega ja teeradadega. Nii üldkasutatava maa kui ka elamumaa sihtotstarbega kruntidel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

Säilitada eelkõige sookased, mis on antud kasvukeskkonda sobivad ning annavad olulist

haljastuslikku efekti. Ka noored harilikud haavad lääneosas on mõistlik säilitada. Noorest järelkasvust võiks säilitada okaspuud ja harilikud tammed. Noored harilikud vahtrad, lepad ja saared säilitada, kus see võimalikuks osutub. Põõsastest vääriks säilitamist harilikud sarapuud ja terve tüvega harilikud pihlakad.

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

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.

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt jääb looduslikuks haljasalaks koos olemasoleva kõrghaljastusega.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 39.00 – 42.2 m. Planeeringuala piirneb läänes ja idas kraavidega, läänepiiri äärse kraavi voolusuund põhjast lõunasse ja idapiiri äärse kraavi voolusuund lõunast põhja.

Vaadeldav ala on kohati liigniiske, mis on tingitud kõrgest põhjaveest.

Sademeteveed kruntidelt juhitakse kraavidesse.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademetevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale.

## 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 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

## 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 keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

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

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus 4,2781 ha

Kavandatud kruntide arv 22

Krunditava maa bilanss: 42781 m²

 elamumaa 24516 m² 57,3%

 üldkasutatav maa 11692 m² 27,3%

 transpordimaa 6573 m² 15,4%

Elamuühikute arv 38

Kavandatud koormusindeks (korterelamud) 462

Kavandatud täiehitusprotsent (üksik- ja paariselamud) 20%

Planeeritud parkimiskohtade arv 84 kohta

Koostas:

Külli Samblik

Optimal Projekt OÜ

25.03.2022