

**Töö nr 406**

**Harjumaa, Rae vald, Urvaste küla**

**UUSTALUMÄE KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus (äriregistri kood 75026106)

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Meelis Tepponen

[Meelis.Tepponen@tvesi.ee](mailto:Meelis.Tepponen@tvesi.ee); 508 4685

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

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

56 983 389

**KÖITE SISUKORD**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **SELETUSKIRI**

[1. ÜLDANDMED 3](#_Toc115194996)

[2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc115194997)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc115194998)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 4](#_Toc115194999)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc115195000)

[5.1. Maakasutus 4](#_Toc115195001)

[5.2. Asend 4](#_Toc115195002)

[5.3. Hooned ja rajatised 4](#_Toc115195003)

[5.4. Tehnovarustus 4](#_Toc115195004)

[5.5. Haljastus 4](#_Toc115195005)

[5.6. Reljeef 4](#_Toc115195006)

[5.7. Radoon 4](#_Toc115195007)

[5.8. Liikluskorraldus 5](#_Toc115195008)

[5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud 5](#_Toc115195009)

[6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 5](#_Toc115195010)

[7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 5](#_Toc115195011)

[7.1. Planeeringulahendus 5](#_Toc115195012)

[7.2. Ehitusõigus 5](#_Toc115195013)

[7.3. Arhitektuurinõuded 5](#_Toc115195014)

[7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 6](#_Toc115195015)

[7.5. Keskkonnakaitse 6](#_Toc115195016)

[7.6. Haljastus ja heakord 6](#_Toc115195017)

[7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 6](#_Toc115195018)

[7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 6](#_Toc115195019)

[7.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 7](#_Toc115195020)

[8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 7](#_Toc115195021)

[9. KITSENDUSED JA SERVITUUDID 7](#_Toc115195022)

[9.1. Planeeringuala tehnilised näitajad 7](#_Toc115195023)

[10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 7](#_Toc115195024)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Kirjanurk poolt augustis 2020 a., töö nr 4105G.

1. **JOONISED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:1000

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

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

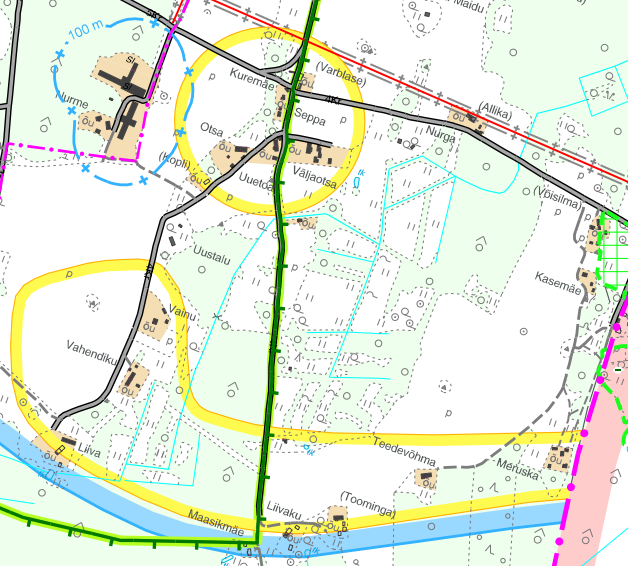
# ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Urvaste külas, Uustalumäe kinnistul. Planeeritavale alale on juurdepääs Tedre tee L1 kaudu. Kinnistu suurus on 16674 m2. Planeeritava ala kohta ei ole varem koostatud detailplaneeringut.

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

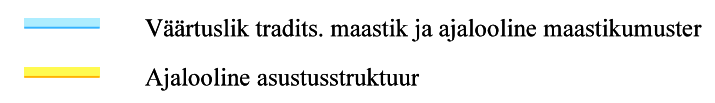
* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
* Rae valla arengukava 2016 – 2025;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE



Planeeringuala

*Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte*



Uustalumäe kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata maakasutuse sihtostarve, ehitus- ja hoonestustingimused viie hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Uustalumäe kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata maakasutuse sihtostarve, ehitus- ja hoonestustingimused viie hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Maakasutus

Uustalumäe – (Maa-ameti andmetel 27.09.2022)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:5715
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* kinnistu pindala: 16674 m².

## Asend

Planeeringuala Urvaste küla osa jääb Liiva ja Tedre tee L1 vahelisele alale.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud.

## Hooned ja rajatised

Planeeritav kinnistu ei ole hoonestatud

## Tehnovarustus

Planeeringualal puuduvad tsentraalse tehnovõrgud. Maaüksust läbib diagonaalis alla 1 kV elektriõhuliin (Vahendiku talu) kaitsevööndiga 4 m.

## Haljastus

Kinnistul kasvab kõrghaljastus. Idakülje osas piirneb ala rohevõrgustikuga.

## Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt läänesuunas langev. Absoluutkõrgused on vahemikus 51.44 – 49.64.

## Radoon

Radoonitase (30 – 50 kBq/m3) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel. Vt <http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf>.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

## Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Tedre tee L1 kaudu.

## Kehtivad kitsendused ja piirangud

* Alla 1 kV elektriõhuliini (Vahendiku talu) kaitsevöönd 4 m laiuselt;
* väärtuslik traditsiooniline maastik ja ajalooline maastikumuster;
* ajalooline asustusstruktuur;
* rohevõrgustiku koridor.

# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb vastavalt Rae valla üldplaneeringus ajaloolise asustusstruktuuri alale, mida läbib teemaplaneeringu järgne rohekoridor.

Ala paikneb eemal valla suurematest asustuse koondumispunktidest.

Lähialal paiknevad olemasolevast ridaküla struktuurist lähtuvad elamu- ja maatulundusmaad.

# PLANEERINGUGA KAVANDATAV

## Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Uustalumaa maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Hajaasustuses on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel kus elamu gruppide või väljapoole gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus on vähemalt 280 – 300 m.

## Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Kinnistul muutub maatulundusmaa sihtotstarve elamumaaks.

Krundile on lubatud ehitada viis hoonet, üks elamu ja kuni neli abihoonet suurima ehitisealuse pinnaga kuni 100 m².

Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal ja üks keldrikorrus. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit.

**Krundi planeeritav ehitusõigus:**

Krunt pos 1

* Krundi suurus 16674 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 5; 1 üksikelamu ja 4 abihoonet
* ehitisealune pind 350 m²
* korruselisus 2/-1k
* kõrgus elamu 9 m, abihooned 5 m
* parkimiskohtade arv 4

## Arhitektuurinõuded

Urvaste külas paiknevad piirkonnad mis on Rae valla üldplaneeringus miljööväärtuslikud alad. Hoonete rajamisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.

* hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallavalitsuse maa-, ehitus– ja planeerimisosakonnaga;
* abihooned ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
* katusekalle üksikelamul 20 – 45º, räästa kõrgus 3 m;
* katuse tüübiks viilkatus, kelpkatus või ühepoolse kaldega katus; väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
* peamine viimistlusmaterjal puit;
* puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinda;
* palkmajad lubatud;
* puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire , kiviaed kuni 1,5 m;
* õueala ulatuses moodustatava elamumaa suurus 0,2 – 1 ha;
* välisviimistluses kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone.

## Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Tedre tee L1 kaudu.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

## Keskkonnakaitse

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole. Planeeritavale alale on ette nähtud elamumaa sihtotstarbega krunt.

Ala läbib rohevõrgustiku koridor.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

## Haljastus ja heakord

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Kuna piirkonnas paiknevad traditsioonilised asustusalad ning inimtegevusega koostoimes kujunenud maastikud ja piirkonna loomastik on inimtegevusega suhteliselt hästi kohanenud, siis ei ole üksikute uute elamute või elamugruppide rajamine rohevõrgustiku alale ohuks selle toimimisele. Elamute paigutamisel tuleb arvestada maastikusituatsiooni ning loomade liikumisteedega.

Planeeritaval alal säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Kinnistul paikneb kaks tiiki.

# TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus antakse järgneva projekteerimisega, lähtudes tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

# KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

* alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 4 m laiuselt;
* puurkaevu kaitsevöönd r=10 m;
* reovee kogumismahuti kuja 5 m;
* sissesõidutee tee laiuse ulatuses;
* rohevõrgustiku ala.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

* Planeeringuala suurus 16674 m²
* kruntide arv planeeritaval alal 1
* elamumaa 100%.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
* uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrguvaldajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
* ehitusloa väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Seletuskirja koostas:

arhitekt

Ive Punger

27.09.2022. a