

Rae külas Vahesoo tee 14 maaüksuse detailplaneeringu eskiis

Rae küla, Rae vald, Harju maakond

Staadium: Eskiis
Töö nr: 21006
22.01.2021

Huvitatud isiku esindaja:

Huvitatud isik: Nordest Building OÜ
Kontaktisik: Rainer Rüütli
Tel: +372 5850 3948
E-mail: rainer@nordestbuilding.ee

Projekteerija: Sirkel & Mall OÜ

Laki tn 5, 13620 Tallinn
Tel: +372 655 5480
E-mail: info@sma.ee
Web: www.sma.ee
Reg EEP000543

Projektijuht-planeerija: Piret Pallase, MSc

maastikuarhitektuuri õppekava
TTÜ diplom nr MB 004609
Tel: +372 5648 2262
E-mail: piret.pallase@sma.ee

KAUSTA KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK	3
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1	Asukoht	3
2.2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
2.3	Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE	5
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.1	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	6
4.2	Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	6
4.3	Olulisemad arhitektuurinõuded	7
4.4	Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	7
4.5	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
4.6	Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	7
4.7	Tehnovõrgud	8

JONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüsiskeem

DP03 Eskiislahendus

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- Rae küla Vahesoo 14 kinnistu detailplaneeringu eskiisprojekti joonis (koostaja: S. Orav, koostamise aeg: 29.10.2013).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- kruntideks jagamine;
- ehitusõiguse määramine;
- hoonestusala piiritlemine;
- heakorra, parkimise, haljastuse ja juurdepääsuteede lahendamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Planeeritud ala hõlmab Vahesoo tee 14 maaüksust, mis asub Rae vallas, Rae külas. Planeeritud ala piirneb kirdest elamumaa sihtotstarbeliste maaüksustega, kagust Trelli maaüksusega (maatulundusmaa sihtotstarve), edelast Tammi teega ja elamumaa sihtotstarbeliste maaüksustega ning loodest munitsipaalomandis olevate maaüksustega: Tammi tee L1 maaüksusega (transpordimaa sihtotstarve) ja Vahesoo tee 17 maaüksusega (maatulundusmaa sihtotstarve).

2.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud maa-ala suurus on 2,12 ha, katastritunnusega 65301:002:0650. Maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritud maa-alale on juurdepääs Tammi teelt. Alal ei paikne ehitisi ega rajatisi. Vahesoo tee 14 maaüksuse loode osa jääb olemasoleva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0017618) sanitaarkaitsealale, mille ulatus on 50,0 m puurkaevust. Ala läbivad tehnovõrgud nii Tammi tee kui ka Vahesoo tee poolses osas.

Ala asub Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50...150 kBq/m³).

Ala paikneb Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi järgi kaitsmata põhjaveega alal. Põhjavee liikumise suund on lõunast põhja suunas.

2.3 Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritud ala asub alal, kus ümbruses on planeeritud väikeelamumaakrundid. Planeeringuala paikneb Tammi tee ääres, mis on üldplaneeringu järgi perspektiivne jaotusmagistraaltee ühendamiseks Rae küla Peetri alevikuga. Samuti on üldplaneeringu järgi Tammi tee ja Nurme tee ristumiskohas märgitud perspektiivne bussipeatus. Piirkonda teenindab Assaku lasteaed (kaugus linnulennult 2,2 km) ja piirkonna kool on Kindluse kool (kaugus linnulennult 1,5 km).

Suurem osa ümberkaudsetest kehtestatud detailplaneeringute lahendustest on osaliselt ellu viidud. Ümbruses on ka mitmeid detailplaneeringud, mis on algatatud, aga menetlus on peatunud, vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad kehtestatud detailplaneeringud:

- DP0071** Vahe soo - 3 kinnistu detailplaneering
Eesmärk: 17 pereelamut
Kehtestatud 27.07.2004, suurem osa moodustatud kruntidest hoonestatud
- DP0134** Suure-Loigu kinnistu detailplaneering
Eesmärk: 61 pereelamut
Kehtestatud 13.04.2005, suurem osa moodustatud kruntidest hoonestatud
- DP0152** Uus-Suti kinnistu detailplaneering
Kehtestatud 08.03.2005
Eesmärk: äri- ja tootmismaa krundid
Kehtestatud 08.03.2005, planeering on ellu viidud
- DP0158** Vahe soo - 4 kinnistu detailplaneering
Eesmärk: ühepereelamukrundid
Kehtestatud 08.03.2005, üksikud krundid hoonestatud
- DP0297** Kükita kinnistu ja Undiaugu kinnistu maatüki II detailplaneering
Eesmärk: äri- ja tootmismaa krundid
Kehtestatud 30.10.2007, planeering on osaliselt ellu viidud
- DP0321** Kasemetsa kinnistu detailplaneering
Eesmärk: ärimaa ja elamumaa krundid
Kehtestatud 14.10.2008, planeering on ellu viidud
- DP0338** Vahe soo - 7 kinnistu detailplaneering
Eesmärk: elamukrundid
Kehtestatud 21.11.2006, suurem osa moodustatud kruntidest hoonestatud
- DP0340** Vana-Sutikase kinnistu ja lähiala detailplaneering
Eesmärk: äri- ja tootmismaaks
Kehtestatud 21.06.2016, planeering ei ole ellu viidud
- DP0363** Viskaripõllu ja Alliku II kinnistute ning Annuse maaüksuse ja nende lähiala detailplaneering
Eesmärk: äri- ja tootmismaa, elamumaa krundid
Kehtestatud 11.08.2009, planeering on osaliselt ellu viidud
- DP0446** Allika kinnistu maatüki II, Voorema ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala detailplaneering
Eesmärk: äri- ja tootmismaa krundid
Kehtestatud 17.07.2007, planeering on osaliselt ellu viidud
- DP0678** Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneering
Eesmärk: äri- ja tootmismaa krundid

- DP0836** Kehtestatud 17.04.2012, planeering on osaliselt ellu viidud
Väike-Tammi tee 1a kinnistu detailplaneering
Eesmärk: elamumaa, üksikelamu
- DP0890** Kehtestatud 18.12.2018, planeering ei ole ellu viidud
Läike tee 34 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Eesmärk: Äbj (bensiinijaam) otstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse andmine
Kehtestatud 18.10.2016, planeering on ellu viidud

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad algatatud detailplaneeringud:

- DP0225** Tudriku ja Sepa-Rae 2 kinnistute ning lähiala detailplaneering
Algatatud 12.10.2004
Eesmärk: äri- ja tootmiskrundid
- DP0232** Suti kinnistu ja lähiala detailplaneering
Algatatud 13.11.2007
Eesmärk: ühepereelamukrundid
- DP0277** Trelli ja Uus-Trelli kinnistute detailplaneering
Algatatud 12.09.2006
Eesmärk: äri- ja tootmismaa, elamumaa krundid
- DP0300** Prügi kinnistu ja lähiala detailplaneering
Algatatud 11.05.2004
Eesmärk: äri- ja tootmiskrundid
- DP0325** Rimmelga kinnistu maatüki I ja lähiala detailplaneering
Algatatud 20.12.2005
Eesmärk: ärimaa krunt
- DP0364** Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneering
Algatatud 11.09.2019
Eesmärk: äri- ja tootmismaa krundid
- DP0397** Uuetoa talu kinnistu detailplaneering
Algatatud 21.11.2006
Eesmärk: ühepereelamud, ärimaa
- DP0426** Rulli I kinnistu detailplaneering
Algatatud 14.09.2004
Eesmärk: elamukrundid
- DP0437** Uus-Viskari, Vahesoo-9 ja Sepa-Rae 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering
Algatatud 19.06.2007
Eesmärk: äri- ja tootmismaa ning elamumaa krundid
- DP1121** Allika tee 4 ja Rimmelga kinnistute detailplaneering
Algatatud 17.11.2020
Eesmärk: kinnistu(te) liitmine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsu ja taristu lahendamine

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud, mille algatamiseks on taotlus esitatud:

- DP0867** Arturi tee 2 kinnistu detailplaneering
Taotlus esitatud 29.04.2015
Eesmärk: Ehitusõiguse suurendamine

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE

Rae valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala perspektiivse elamumaa alal. Tammi tee on perspektiivne ühendustee Rae küla ühendamiseks Peetri alevikuga. Tammi tee vähimaks laiuseks on kehtestatud üldplaneeringus 24 m.

Koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+ järgi (seisuga 30.09.2020) asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja kuulub P9 Rae põhjapiirkonda. Ala on kogu ulatuses ette nähtud hoonestada vaid väikeelamutega (ühe- ja kahepereelamutega). Kogu ala läbib ja teenindab jaotusmagistraaltee Tammi tee.

Planeeritud alale kahepereelamute (EE2) kavandamiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimused koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi:

- krundi suurus: min 2000 m²;
- krundi täisehitus %: 10...25%;
- lubatud suurim kõrgus/ korruselisus: 9 m/ 2;
- elamisühikute arv ühel krundil: 2;
- lubatud suurim abihoonete arv/ kõrgus: 3/5 m;
- haljastus%: -

Alale on planeeritud kahepereelamud ja moodustatud transpordimaa sihtotstarbeline krunt Tammi tee teemaa laiendamiseks. Detailplaneeringu lahendus vastab Rae valla üldplaneeringule ja koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule.

Vt üldplaneeringu skeeme joonisel Kontaktvööndi analüüsiskeem.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Eskiislahendus näeb ette maatulundusmaa sihtotstarbelise Vahe-soo tee 14 maaüksuse jagamise seitsmeks väikeelamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

4.2 Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Alale on planeeritud kahepereelamumaa krundid (Pos 1-Pos 7), krundi suurus jääb vahemikku 2000...2890 m². Moodustatavale kahepereelamumaa krundile (EE2) on lubatud ehitada üks 2-korruseline põhihoone (elamisühikute arv 2) suurima lubatud kõrgusega 9,0 m ja kaks 1-korruselise abihoonet suurima lubatud kõrgusega 5,0 m. Hoonestusalad on määratud krundi piiridest järgnevalt:

- eesaiast 14 m kaugusele (v.a Pos 1 ja Pos 7 – otsapealsed krundid);
- tagaaiast 10 m kaugusele;
- külgaiaast 4 m kaugusele;
- abihoonete hoonestusala on lubatud laiendada, kui võtta kasutusele tuleohutusabinõud ja on olemas piirinaabri(te) notariaalne nõusolek;
- abihooned on lubatud piirile kokku ehitada vaid tulemüüri ja üheaegselt.

Vt täpsemalt ehitusõiguse ja hoonestusalade määramist jooniselt Eskiislahendus.

Moodustatav transpordimaa krunt (Pos 8) moodustatakse Tammi tee laiendamiseks, krundi suurus 5951 m², krundile pole hooneid püstitada lubatud. Transpordimaale võib rajada rajatise, nt bussipeatuse.

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded

Üldised põhimõtted:

- katusekalle: 25-45°, kasutada kogu alal ühtset katusekallet;
- katuseharjasuund: risti või paralleelne Tammi teega;
- hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ning arvestama ümberkaudsete olemasolevate hoonetega;
- hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga, vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
- hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- piirded: soovi korral võib krundi piirata kuni 1,5 m piirdega, piire peab sobima hoonestusega ja naaberkruntidel oleva lahendusega.

4.4 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Tammi teelt. Tammi tee on üldplaneeringu järgi perspektiivne ühendustee. Elamumaakruntidele juurdepääsuks on planeeritud mahasõit Tammi teelt laiusega 5,0 m ja kavandatud juurdepääsutee, mis jääb elamumaakruntide koosseisu. Kruntidele, mida läbib juurdepääsu tagamiseks kavandatav tee, tuleb seada servituudid vastavalt joonisel Eskiislahendus tabelile 1. Parkimine on lahendatud krundisiselt, igale krundile on ette nähtud 4 parkimiskohta, ehitusprojektis tuleb täpsustada kas parkimine lahendatakse hoovis või hoones.

4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sadeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sadeveed tuleb immutada omal krundil. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega teemaale.

4.6 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Tammi tee ja väikeelamumaa kruntide juurdepääsutee vahelisele alale on kavandatud tänavahaljastus. Väikeelamumaa krundile tuleb istutada iga 300 m² kohta 1 puu (s.h. viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamiskõrgus 1,5 m. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu detailplaneeringu ala piires. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga. Üldkasutatavat haljasala pole eraldi krundina planeeritud, vaid on transpordimaa koosseisus, lisaks on kavandatud kergliiklustee äärde tänavahaljastus.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritud alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Heakorra tagamiseks tuleb olmejäätmed koguda konteineritesse. Vastavalt jäätmeseadusele ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

4.7 Tehnovõrgud

Tehnovõrkudega varustatus lahendatakse järgmises planeerimisstaadiumis.