

**Töö nr 451**

**Harjumaa, Rae vald, Lehmja küla**

**RAJA KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Keijo Palts

 keijop@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (registrikood 11213515)

 MTR registri 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](#_Toc76030358)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 3](#_Toc76030359)

[2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc76030360)

[2.2. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc76030361)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 4](#_Toc76030362)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 4](#_Toc76030363)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 4](#_Toc76030364)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc76030365)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc76030366)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc76030367)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc76030368)

[3.7. Kehtivad piirangud 5](#_Toc76030369)

[4. Planeeringu ettepanek 5](#_Toc76030370)

[4.1. Krundijaotus 5](#_Toc76030371)

[4.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc76030372)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 6](#_Toc76030373)

[4.4. Piirded 6](#_Toc76030374)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 6](#_Toc76030375)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 6](#_Toc76030376)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 7](#_Toc76030377)

[4.8. Tuleohutusnõuded 7](#_Toc76030378)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 7](#_Toc76030379)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 7](#_Toc76030380)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 15.05.2021, töö nr M220421.
1. **JOONiSED**

AS-01 Tugiplaan M 1:1000

AS-02 Põhijoonise eskiis M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSED**
2. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 24.05.2021. a.

**Koostamise lähtedokumendid**

* Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99;
* 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 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
* 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 Lehmja külas, jäädes Tallinna linnast 6 km kaugusele, Tartu maantee (2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa maantee), Tallinna ringtee (11 Tallinna ringtee) ja Rae tee (1113 Assaku-Jüri tee) vahelisele alale. Planeeringualast põhja jääb Rail Baltic trassikoridor.

Planeeringuala jääb Lehmja küla põhjaossa, kus ümbritsevad maad on suures ulatuses tootmis- ja ärimaa juhtfunktsiooniga. Elamumaad jäävad planeeringualast loodesse. Kinnistud on kas väiksemad elamumaa sihtotstarbega või suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega, üksikelamutega hoonestatud kinnistud. Planeeringuala ümbritsevad kinnistud Raja ja Põrguvälja tee 20, mis on hoonestatud üksikelamutega ja abihoonetega. Elamud on viilkatustega 1 – 2-korruselised, kus teine korrus on katusekorrus.

Lähipiirkonda iseloomustavaks hoonestuseks on suure mahulised lao-, tootmis- ja ärihooned, 1 – 3-korruselised ja lamekatustega.

Planeeringuala piirneb edelas transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega 11330 Järveküla-Jüri teega (Põrguvälja tee), mille ääres kulgeb kergliiklustee. Põrguvälja tee ühendab piirkonda Tartu maanteega ja Tallinna ringteega. Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 250 m kaugusel Põrguvälja teel (peatus Sinikivi). Lähialasse jääb ka Tartu maantee ääres olev bussipeatus Kungla. Planeeringualal on ühendus ühistranspordiga.

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

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses 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

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.

Tootmis- ja ärimaa (TT), kavandatav tootmis- ja ärimaa (TTp)

Tootmismaade all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad.

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist**

****

Planeeringu eskiislahenduses nähakse ette maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada elamumaa sihtotstarbega krunt ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks.

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistustest välja jagada üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti ning elamumaa sihtotstarbega krundile määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,70 ha.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Lehmja külas.

Planeeritava ala moodustub ligikaudu:

* kinnistust Raja (65301:002:0339, suurusega 6,30 ha), suurus 0,57 ha;
* kinnistust Põrguvälja tee 20 (65301:002:0896, suurusega 10,66 ha), suurus 0,13 ha.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, langusega kinnistu Raja põhjaosa läbiva kraavi suunas. Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringualasse jääval Põrguvälja tee 20 kinnistu osal paikneb kruusakattega tee, andes juurdepääsu kinnistule Raja.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Kinnistute Raja ja Põrguvälja tee 20 sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Raja, katastritunnus 65301:002:0339, pindala 6,30 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestatud: 1-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120243488), abihoone (ehitisregistri kood 120243492), laut (ehitisregistri kood 120243490);

Põrguvälja tee 20, katastritunnus 65301:002:0896, pindala 10,66 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 116018916), majandushoone (ehitisregistri kood 116018917), kelder (ehitisregistri kood 116018918); kinnistut läbib jalg- ja jalgrattatee (ehitisregistri kood 22752051).

11330 Järveküla-Jüri tee L22, katastritunnus 65301:001:5787, pindala 35638 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab 11330 Järveküla-Jüri tee L22 (Põrguvälja tee).

Kinnistule Raja on olemasolev juurdepääs Põrguvälja teelt, läbi kinnistu Põrguvälja tee 20. Piki Põrguvälja teed kulgeb kergliiklustee, mis läbib ka planeeringuala.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringuala läbivad elektriõhuliinid. Planeeringualale jäävad veel elektri madalpinge- ja sidekaablid.

11330 Järveääre-Jüri teel (Põrguvälja tee) kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri madalpinge- ja kõrgepingekaablid, sidekaablid.

11330 Järveküla-Jüri tee ääres olev kergliiklustee on valgustatud. Pikki kergliiklusteed kulgeb tänavavalguse kaabel.

Vahetult planeeringuala kõrval, Põrguvälja tee 20 kinnistul paikneb alajaam Lille:(Rae).

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Raja ja Põrguvälja tee 20 kinnistud (planeeringuala osas) on osaliselt võsastunud looduslikud rohumaad. Mõlemal kinnistul on korrastatud õuealad. Planeeringualal kasvavad lehtpõõsa- ja puugrupid, üksikud lehtpuud ja planeeringuala loode- ning põhjapiiril kasvavad kuusehekid koos lehtpuudega.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

* elektripaigaldiste kaitsevööndid;
* sideehitise kaitsevöönd;
* vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid;
* avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
* muinsuskaitse piirangud.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega Raja ja Põrguvälja tee 20 kinnistute osadest, suurustega 5633 m² ja 1267 m².

Planeeritud krundid:

Pos 1 krunt suurusega 5190 m², sihtotstarve elamumaa, asukoht kinnistul Raja;

Pos 2 krunt suurusega 443 m², sihtotstarbega transpordimaa, asukoht kinnistul Raja;

Pos 3 krunt suurusega 1175 m², sihtotstarbega transpordimaa, asukoht kinnistul Põrguvälja tee 20;

Pos 4 krunt suurusega 92 m², sihtotstarbega transpordimaa, asukoht kinnistul Põrguvälja tee 20, kus paikneb kergliiklustee.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (elamu + 2 abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m; 5 m abihoone

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: elamud – maapinnast 8 m

 abihoone – 5 m

Maksimaalne korruselisus: elamud 2

 abihoone 1

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi

Katusematerjal: rullmaterjal või plekk.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

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

Puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Võrkpiire hekiga kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest.

Ehitusprojektis anda piirete lahendus.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundile ja olemasolevale kinnistule Raja planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 2 – 4 rajatavalt teelt. Planeeritud juurdepääsutee (pos 1, pos 2 ja pos 4) saab alguse mahasõiduga Põrguvälja teelt. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2 moodustatakse kinnistust Raja ja on planeeritud juurdepääsuks krundile pos 1 ning kinnistule Raja.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3 moodustatakse kinnistust Põrguvälja tee 20.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4 moodustatakse kinnistust Põrguvälja tee 20, millele jääb olemasolev planeeringuala läbiv kergliiklustee.

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

Elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastamislahenduse 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 standard EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

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.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Sissesõidutee ja platside projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje vee varustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

## 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 keskkonna juhtimise süsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

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

1. **PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD**

Planeeritava ala suurus 0,70 ha

Kavandatud kruntide arv 4

Krunditava ala maa bilanss:

 elamumaa 5190 m² 75,2%

 transpordimaa 1710 m² 24,7%

Planeeritud parkimiskohtade arv 2

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

30.06.2021