**Assaku alevikus Tiigi tee 1 maaüksuse detailplaneeringu eskiis**

**Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond**

**Staadium:** Eskiis

**Töö nr: 21065**

13.09.2021

**Huvitatud isik:** Heiki Einpaul

 **Projekteerija:** Sirkel & Mall OÜ

Laki tn 5, 13620 Tallinn

Tel: +372 655 5480

E-mail: info@sma.ee

Web: [www.sma.ee](http://www.sma.ee)

Reg EEP000543

**Projektijuht-planeerija:** Piret Pallase

volitatud maastikuarhitekt, tase 7

kutsetunnistus nr 166818

Tel: +372 5648 2262

E-mail: piret.pallase@sma.ee

**KAUSTA KOOSSEIS**

**SELETUSKIRI**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK 3](#_Toc74234104)

[2. OLEMASOLEV OLUKORD 3](#_Toc74234105)

[2.1 Asukoht 3](#_Toc74234106)

[2.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus 3](#_Toc74234107)

[2.3 Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs 4](#_Toc74234108)

[3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc74234109)

[4. PLANEERIMISLAHENDUS 5](#_Toc74234110)

[4.1 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine 5](#_Toc74234111)

[4.2 Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad 5](#_Toc74234112)

[4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded 5](#_Toc74234113)

[4.4 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted 6](#_Toc74234114)

[4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 6](#_Toc74234115)

[4.6 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted 6](#_Toc74234116)

[4.7 Tehnovõrgud 6](#_Toc74234117)

**JOONISED**

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüsiskeem

DP03 Eskiislahendus

SELETUSKIRI

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

* planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering;
* koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+;
* kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

* ehitusõiguse määramine;
* hoonestusala piiritlemine;
* heakorra, parkimise, haljastuse ja juurdepääsuteede lahendamine.

# OLEMASOLEV OLUKORD

## 2.1 Asukoht

Planeeritud ala hõlmab elamumaa sihtotstarbelist Tiigi tee 1 maaüksust ning osaliselt transpordimaa sihtotstarbelist Tiigi tee maaüksust. Ala asub Rae vallas, Assaku alevikus. Planeeritud ala piirneb kagust ja loodest elamumaa sihtotstarbeliste maaüksustega, kirdest Amanda maaüksusega (maatulundusmaa sihtotstarve) ning edelast Tiigi teega.

## 2.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud maa-ala suurus on 0,66 ha ja hõlmab järgmisi maaüksuseid:

* Tiigi tee 1, katastritunnusega 65301:001:0790, sihtotstarve on 100% elamumaa, krunt on eraomandis;
* osaliselt Tiigi tee, katastritunnusega 65301:001:2988, sihtotstarve on 100% transpordimaa, krunt on munitsipaalomandis.

Planeeritud maa-alale on juurdepääs Tiigi teelt. Ehitisregistri järgi asub maaüksusel kasutusest maas elamu. Tiigi teele on rajatud tehnovõrgud, seega on maaüksuse varustamine tehnovõrkudega hea.

Ala asub Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi normaalse ja kõrge radoonisisaldusega pinnase ülemineku alal (30…150 kBq/m3).

Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi järgi on planeeritud alal põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Põhjavee liikumise suund on lõunast põhja suunas.

## 2.3 Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritud ala asub piirkonnas, kus ehitisregistri järgi asuvad alast loodes Tiigi tee 1a maaüksusel 8 korteriga ridaelamu ja kagus Tiigi tee 3 maaüksusel 4 korteriga elamu. Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneeringu (kehtestatud 11.11.2003) järgi on kagus paikneva Pirni tn 9 maaüksusele määratud kasutuse sihtotstarve ridaelamumaa.

Planeeringuala paikneb Tiigi tee ääres, mis on kohalik jaotustänav. Lähim bussipeatus (Turuveski peatus) jääb planeeringualast u 200 m kaugusele. Piirkonda teenindab Assaku või Järveküla lasteaed (kaugus linnulennult 1,1…1,2 km) ja piirkonna kool on Kindluse kool (kaugus linnulennult 1,1 km). Planeeringuala lähedusse jääb avalik Tiigi mänguväljak ning kergliiklustee, mis ühendab Assaku ja Uuesalu piirkonda.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad kehtestatud detailplaneeringud:

**DP0122** Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneering

 Eesmärk: 43 pereelamut

 Kehtestatud 11.11.2003; planeering on osaliselt ellu viidud

**DP0752** Suure-Loigu kinnistu detailplaneering

 Eesmärk: elamumaa jagamine kaheks

 Kehtestatud 10.11.2015, planeering on osaliselt ellu viidud

**DP0155** Turu III kinnistu maatükk I detailplaneering

 Eesmärk: elamukrundid

 Kehtestatud 08.03.2005, planeering on ellu viidud

**DP0156** Turu I kinnistu detailplaneering

 Eesmärk: elamukrundid

 Kehtestatud 08.03.2005, planeering on ellu viidud

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad algatatud detailplaneeringud:

**DP0438** Killingi kinnistu ja lähiala detailplaneering

 Eesmärk: elamumaa kruntide moodustamine

 Algatatud 10.02.2004

Ümberkaudsed kehtestatud detailplaneeringu lahendused on osaliselt ellu viidud: krundid on moodustatud, aga hoonestamata, vt planeeringute paiknemine jooniselt DP02 Kontaktvööndi analüüsiskeem.

# VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+ järgi (seisuga 30.09.2020) asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja kuulub P8 Assaku lõunapiirkonda.

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

* krundi suurus: min 2000 m2;
* krundi koormusindeks: 600
* lubatud suurim kõrgus/ korruselisus: 9 m/ 2;
* elamisühikute arv ühel krundil: 5;
* haljastus%: 25%

Lähtudes ümbritsevast elukeskkonnast tehakse detailplaneeringu lahendusega ettepanek muuta koostamisel olevat Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringut Tiigi tee 1 maaüksuse osas, sest naabrusesse jääb nii olemasolev ridaelamu kui ka varem planeeritud ridaelamumaad, seega ridaelamud sobivad alale nii mahu kui ka kasutuse poolest.

Vt üldplaneeringute skeeme joonisel DP02 Kontaktvööndi analüüsiskeem.

# PLANEERIMISLAHENDUS

## 4.1 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Eskiislahenduses ei ole ette nähtud Tiigi tee 1 maaüksuse piire muuta.

## 4.2 Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Alale on planeeritud kaks 4-boksilist ridaelamut. Moodustatavale ridaelamumaa krundile (ER) on lubatud ehitada kaks 2-korruselist põhihoonet (elamisühikute arv 2 x 4 e 8 elamisühikut) suurima lubatud kõrgusega 9,0 m. Hoonestusala on määratud krundi piiridest järgnevalt:

* tänavapoolsest piirist 7 m kaugusele;
* Tiigi tn 1a külgnevast aiast 16 m kaugusele;
* tagaaiast 10 m kaugusele;
* külgaiast 4 m kaugusele;

 Vt täpsemalt ehitusõiguse ja hoonestusalade määramist jooniselt Eskiislahendus.

## 4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded

Üldised põhimõtted:

* katusekalle: 15-45°, kasutada mõlemal hoonel ühtset katusekallet;
* katuseharjasuund: risti või paralleelne Tiigi 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 infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
* hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga;
* piirded: soovi korral võib krunti piirata kuni 1,5 m piirdega, piire peab sobima hoonestusega ja naaberkruntidel oleva lahendusega (tänavapoolne aed puitlippaed, taga- ja külgaed võrkaed);
* ridaelamu bokside vahele võib rajada heki või kuni 1,0 m kõrguse piirde (piire peab olema kõikidel boksidel sama lahendusega).

## 4.4 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Tiigi teelt. Tiigi tee on kitsas kõnniteedeta tänav, sõidutee on kruusakattega. Kehtivate detailplaneeringute järgi on planeeritud Tiigi teele kõnnitee ja laiendada sõidutee osa. Käesolevas eskiislahenduses on arvestatud varem planeeritud lahendustega ning olemasolevate puude säilimiseks on sõidutee planeerimisel kasutatud liikluse rahustamise võtet, vt joonis DP03 Eskiislahendus. Edasises planeerimisstaadiumis täpsustatakse Tiigi tee lahendust.

Elamumaakruntidele juurdepääsuks on planeeritud mahasõit Tiigi teelt laiusega 5,0 m. Parkimine on lahendatud krundisiseselt, krundile on ette nähtud 16 parkimiskohta.

## 4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

## 4.6 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Ridaelamumaa krundile tuleb istutada iga 300 m2 kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m, istikute istutamiskõrgus min 2,0 m. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu detailplaneeringu ala piires. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga.

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

1.
2.
3.
4.
5. 1.
	2.
	3.
	4.
	5.
	6.

Tehnovõrkudega varustatus lahendatakse järgmises planeerimisstaadiumis.