

**Töö nr 458**

**Harjumaa, Rae vald, Pajupea küla**

**SILLAOTSA KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Hannes Mädo

 hannes.mado@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

 MTR registri nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

 kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 +372 56 983 389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

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

[1. Planeeringu koostamise alused 3](#_Toc105585014)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 3](#_Toc105585015)

[2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc105585016)

[2.2 Planeeringu eesmärk 4](#_Toc105585017)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 5](#_Toc105585018)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc105585019)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc105585020)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc105585021)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc105585022)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc105585023)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc105585024)

[3.7. Kehtivad piirangud 5](#_Toc105585025)

[4. Planeeringu ettepanek 6](#_Toc105585026)

[4.1. Krundijaotus 6](#_Toc105585027)

[4.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc105585028)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 6](#_Toc105585029)

[4.4. Piirded 6](#_Toc105585030)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 6](#_Toc105585031)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 7](#_Toc105585032)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 7](#_Toc105585033)

[4.8. Tuleohutusnõuded 7](#_Toc105585034)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 7](#_Toc105585035)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 7](#_Toc105585036)

1. **LISAD**
* Muinsuskaitseameti seisukoht, 28.02.2022, kiri nr 5.1-17.5/215-1.

Teostatud uuringud:

* Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse mürahinnang, 11.11.2021, LEMMA OÜ;
* topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 04.05.2022, töö nr M130522.
1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonise eskiis M 1:1000

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

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 02.09.2021. 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 ehitusmäärus;
* [Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 202](https://www.riigiteataja.ee/akt/404062013064)8;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 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”;
* keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”
* siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruar 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 Pajupea külas, jäädes 11303 Jüri-Aruküla tee ja Vaida-Pajupea tee vahelisele alale. Planeeringualal on idas ühine piir Pajupea külaga ja Kulli külaga. Piir kulgeb piki Leivajõge ning on ühtlasi ka Rae ja Raasiku valla piiriks.

Planeeritav kinnistu Sillaotsa piirneb transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega, põhjas riigi kõrvalmaantee 11303 Jüri-Aruküla tee ja läänes kohalik Kaare tee. Planeeringualast edelas on piirinaabriks Aruküla kalmistu, mis on kultuurimälestis (mälestise registri nr 14425).

Planeeringuala ümbritsevad suures osas maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on enamus hoonestamata. Suurim maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Puiatu-Pärtli jääb teisele poole Leivajõge itta, Kulli külla Raasiku valda. Kinnistu Puiatu-Pärtli on kaetud tiheda metsaga ja seal paikneb Kaeraniidi raba (soostunud mets).

Lähipiirkonnas on hoonestatud kinnistud teisel pool 11303 Jüri-Aruküla teed (Sillaotsa, Kuuseotsa, Uueotsa) ja planeeringualast läänes (Klaukse, Lauda, Kullamäe jt). Kinnistud on hoonestatud üksikelamutega ja abihoonetega. Kogu piirkonnale on iseloomulik hajaasustus suurte põldude ja metsadega.

Hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut. Erineva arhitektuuriga elamutel jäävad katusekalded 0° – 45°, katused on viil-, kelp- või lamekatused, 1 – 2-korruselised.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala rohevõrgustiku koridoriga.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Jüri alevikus, mis jääb planeeringualast 4 km kaugusele läände.

Planeeringualale on hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga. Planeeringuala piirneb riigi kõrvalmaanteega Jüri- Aruküla tee, mis viib riigi põhimaanteele 11 Tallinna ringtee.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 700 m kaugusel 11303 Jüri-Aruküla teel, bussipeatus „Leivajõe”. Seega on planeeritaval alal ka ühendus ühistranspordiga.

Jüri aleviku lähedus, kuhu on koondunud nii töökohad, elamine, kui ka erinevad teenused, ja hajaasustusega piirkond rohkete rohealadega ning puhkevõimalustega (jõeäärne ala) on sobilik elukeskkond, kuhu hajaasustuse põhimõttel, elamuid rajada.

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Hajaasustuses paiknev elamumaa (EV)

Hajaasustuses moodustub elamumaa olemasolevate ning rajatavate eluasemete õuemaast.

Pajupea külas on elamumaad kavandatud valdavalt väiksemate teede äärsetel aladel.

Põllumajandusmaa / looduslik rohumaa (MP)

Põllumajandusmaal on lubatud põllumajandusega seotud ning selleks otstarbeks vajalike ehitiste rajamine. Põllumajandusmaal on lubatud eluasemete rajamine hajaasustuse põhimõttel.

Hajaasustuses on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus vähemalt 300 m. Elamute rajamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri, sh teid.

Kavandatav kalmistu maa, tähis (Kp)

Reserveeritud maad kalmistute laiendamiseks.

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist**

****

Planeeringu eskiislahenduses nähakse ette olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagada kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, viieks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks.

Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu eskiis on üldplaneeringu kohane.

##  Planeeringu eesmärk

Pajupea külas Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, viieks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks (kalmistu laiendamiseks), elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ehitamiseks, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamine.

Planeeringuala suurus on 11,97 ha.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Pajupea külas.

Planeeringuala moodustab:

* kinnistu Sillaotsa (65301:001:5357), suurus 11,97 ha.

Planeeringuala on suures osas võsastunud looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, langustega kinnistu idapiiri suunas, mis kulgeb piki Leivajõge.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Sillaotsa kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Võhumõõga, katastritunnus 65301:001:5168, pindala 8,31 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, kraavitatud, suures osas looduslik rohumaa;

Aruküla kalmistu, katastritunnus 65301:001:3919, pindala 12894 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata;

Lota Kulli küla Raasiku vald, katastritunnus 65101:001:0804, pindala 11,91 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, suures osas kaetud metsaga;

Puiatu-Pärtli Kulli küla Raasiku vald, katastritunnus 65101:002:0771, pindala 76,97 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, kaetud metsaga (Kaeraniidi raba);

Kaare tee L1, katastritunnus 65301:001:3505, pindala 1801 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Kaare tee L3 (Surnuaia tee), katastritunnus 65301:001:3507, pindala 1840 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

11303 Jüri-Aruküla tee, katastritunnus 65301:003:0260, pindala 150378 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale on tagab kohalik kruusakattega Kaare tee.

Kinnistu Sillaotsa piirneb põhjas 11303 Jüri-Aruküla teega (naaberkinnistu), kus kulgeb riigi kõrvalmaantee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus puuduvad tsentraalsed tehnovõrgud.

Planeeringuala läbib kirdest edelasse kõrgepinge elektriõhuliin 35 – 110 kV (Aruküla-Jüri). Planeeringuala loodenurka läbib elektriõhuliin alla 1 kV. Planeeringualast edelas, 70 m kaugusel kinnistul Kaevu (65301:001.5476) paikneb alajaam Sillaotsa:(Rae).

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Sillaotsa kinnistu on osaliselt võsastunud looduslik rohumaa. Planeeringualal kasvavad lehtpuud: kased, lepad ja pajud.

Piki planeeringuala idapoolset piiri kulgeb Leivajõgi, mille kallastel kasvab lehtpuuvõsa üksikute suuremate puudega. Planeeringuala kaguosa on kraavidega, mis paiknevad risti Leivajõega.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

* elektripaigaldiste kaitsevööndid;
* avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
* avalik ja avalikult kasutatava veekogu ranna või kalda piirangud (Leivajõgi);
* eelvoolu kaitsevöönd;
* geoloogilised piirangud (Maardla, geoloogiline uuringuala – Penningi);
* Aruküla kalmistu sanitaarkaitsevöönd.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Sillaotsa suurusega 119700 m².

Planeeringulahenduses on ette nähtud kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks:

pos 1 krunt suurusega  4500 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 2 krunt suurusega  3000 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 3 krunt suurusega  3440 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 4 krunt suurusega  8972 m², sihtotstarve maatulundusmaa;

pos 5 krunt suurusega 11960 m², sihtotstarve maatulundusmaa;

pos 6 krunt suurusega 11120 m², sihtotstarve maatulundusmaa;

pos 7 krunt suurusega 16912 m², sihtotstarve maatulundusmaa;

pos 8 krunt suurusega 50470 m², sihtotstarve maatulundusmaa;

pos 9 krunt suurusega  9320 m², sihtotstarve üldkasutatav maa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 3

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 ( elamu + 2 abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 400 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m; 5 m abihoone

Pos 4 – 9

Kruntidele ehitusõigust ei määrata.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: elamud – maapinnast 8 m

 abihoone – 5 m

Maksimaalne korruselisus: elamud 2

 abihoone 1

Välisviimistlus: kivi, krohv, betoon, klaas, puit, vineer

Katusematerjal: rullmaterjal või plekk.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

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, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Võrkpiire hekiga kõrgus kuni 1,5 m. Abihoone ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga

Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs kruntidele Kaare teelt. Planeeritud kruntidele pos 2 – 3 on juurdepääsuks planeeritud tee krundile pos 8, kuhu on ette nähtud servituudivajadusega ala.

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

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „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.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad paiknevad vahetult planeeringuala kõrval Leivajõe silla ääres (looduslikud veevõtukohad).

## 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 keskkonna-mõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (kolme 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.

Planeeringualale on koostanud LEMMA OÜ Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse mürauuringu 11.11.2021. a, vt III LISAD.

Planeeringulahenduses on arvestatud koostatud mürauuringut ja hoonestusalad on kavandatud nii et Jüri-Aruküla kõrvalmaantee teepoolsel fassaadil teeliikluse müratase ei ole kõrgem kui keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud sihtväärtus.

1. **PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD**

Planeeritava maa-ala suurus 11,97 ha

Kavandatud kruntide arv 9

Krunditud maa bilanss:

elamumaa 10940 m²  9,1%

maatulundusmaa 99434 m² 83,1%

üldkasutatav maa  9320 m²  7,8%

Planeeritud parkimiskohtade arv 9

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

31.05.2022