

**Töö nr 478**

**Harjumaa, Rae vald, Rae küla**

**KIVINUKI KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Favorte OÜ (äriregistri kood 10040012),

 Kentmanni tn 4 , Tallinn 10141

 Rainer Hinno

 E-mail: favorte@favorte.ee

 Tel: +372 5017100

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

 5664 2622

 kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 56 983 389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

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

[1. Planeeringu koostamise alused 3](#_Toc85202048)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 3](#_Toc85202049)

[2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc85202050)

[2.2. Planeeringu eesmärk 5](#_Toc85202051)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 5](#_Toc85202052)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc85202053)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc85202054)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc85202055)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc85202056)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc85202057)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc85202058)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc85202059)

[4. Planeeringu ettepanek 6](#_Toc85202060)

[4.1. Krundijaotus 6](#_Toc85202061)

[4.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc85202062)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc85202063)

[4.4. Piirded 7](#_Toc85202064)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 7](#_Toc85202065)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc85202066)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 8](#_Toc85202067)

[4.8. Tuleohutusnõuded 8](#_Toc85202068)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 8](#_Toc85202069)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 8](#_Toc85202070)

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused

Teostatud uuringud

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. **KOOSKÕLASTUSED**

1. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

**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 arengukava 2016 – 2025;
* [Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028](https://www.riigiteataja.ee/akt/404062013064);
* Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
* 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 16. veebruari 2021. a määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 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

Planeeringu maa-ala paikneb Rae vallas Rae küla lõunapiirkonnas. Planeeringuala jääb riigimaanteede Raeküla tee (11334 Raeküla tee T2) ja Pirita-Ülemiste kanali vahelisele alale.

Rae küla kompaktseid asustusega alasi ümbritsevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on looduslikud rohu- või põllumaad, või vähesel määral ka metsaga alad. Suurem äripiirkond jääb Tartu mnt (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt) äärsele alale ja osaliselt ka Graniidi tee ning Järve tee (11330 Järveküla-Jüri tee) äärsele alale. Lähimad väljaarendatud elamupiirkonnad jäävad Raeküla teest põhja, on hoonestatud üksikelamutega ja vähesel määral ka paariselamutega. Mitmed lähiala elamupiirkonnad on väljaarendamata. Olemasolevad ja planeeritud korter- ja ridaelamud jäävad planeeringualast lõunasse, Väike-Rae tee äärde.

Lähipiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised,erinevate kaldkatustega hooned, välisviimistluse materjalideks puit, telliskivi ja krohv. Piirkonnas olevad üksikud korruselamud on 3-korruselised väikesemahulised lamekatustega elamud.

Mitmed lähiala kinnistud (maatulundusmaa sihtotstarbega) on hoonestatud, peamiselt taluhoonetega, mis on ühekorruselised ja viilkatustega.

Planeeringu alale jääv kinnistu Kivinuki piirneb kirdes transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Rahnu tee ja edelas transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Raeküla tee T2. Planeeringualast kagusse ja loodesse jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega suured kinnistud Veeru ja Veskimäe, mis on koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud väärtuslikuks põllumaaks.

Piirkonda teenindab Assaku lasteaed, perspektiivselt Rae küla lasteaed. Piirkonna kool on Kindluse kool, perspektiivselt Rae küla kool, mis on planeeritud Raeküla tee ja Graniidi tee nurgale.

Ala piirneb põhimagistraalteega: Raeküla tee (11334 Raeküla tee T2) ja Rahnu teega, mis on osaliselt vallatee ja osaliselt eratee. Riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee jääb 2,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialade ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala lähialal. Bussipeatus Kaasiku tee paikneb läänes Raeküla teel u 500 m kaugusel ja bussipeatus Tuulemäe idas Raeküla tee ja Rae tee ristumisel u 850 m kaugusel.

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

Planeeringuala paikneb seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusalad ja metsad).

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine üheteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks üldkasutatava maasihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus üksik- ja paariselamute ehitamiseks.

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**

****

**Perspektiivne elamumaa (EVp) –**väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

**Koostatud detailplaneeringu eskiislahendus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

**Väljavõte Rae valla koostatava põhjapiirkonna üldplaneeringu koondkaardist**



**Väikeelamumaa (Ev)** – Üksikelamu, paariselamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

**II etapina väljaehitatav ala (Ev2)** –II etapi väljaehitatavad alad on määratud üldplaneeringuga aladele, mis jäävad pigem äärealadele ning asuvad kiiremini asustatavatest aladest, liiklussõlmedest või alevike kesksematest aladest eemal, osaliselt ka väärtuslikel põllumajandusmaadel.

Kivinuki kinnistu detailplaneering on koostatava üldplaneeringu kohane.

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu üheteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks, seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Rae külas, Raeküla tee ääres. Planeeringuala jääb kahe suure põhimaantee vahelisele alale (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja 11 Tallinna ringtee).

Planeeringuala suurus on 4,67 ha.

Planeeringuala moodustab:

* Kivinuki kinnistu, katastritunnus 65301:002:1746, pindala 46700 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
* lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on suhteliselt tasane, langusega kagust loodesse.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Kivinuki kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Veeru, katastritunnus 65301:002:0321, pindala 15,95 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Veskimäe, katastritunnus 65301:002:1747, pindala 11,59 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata, kinnistul paikneb Peeter Suure Merekindluse Rae positsiooni rooduvarjend (kinnismälestis);

Rahnu tee L3, katastritunnus 65301:002:1753, pindala 1566 m², sihtotstarve transpordimaa 100%;

Raeküla tee L5, katastritunnus 65301:002:1748, pindala 960 m², sihtotstarve transpordimaa 100%.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale annab juurdepääsu lõunas 11334 Raeküla tee T2, mis on riigi kõrvalmaatee. Raeküla teelt planeeringualale juurdepääs läbib transpordimaa sihtotstarbega kinnistut Raeküla tee L5, mis kuulub vallale. Planeeringualale on juurdepääs ka põhjast, milleks on vallatee Rahnu L3.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas, kuid lähialas puuduvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud paiknevad Raeküla tee ääres, Raeküla tee ja Indreku tee ristumisalas, u 750 m kaugusel läänes.

Raeküla tee maa-alal kulgevad elektrimaakaabelliinid ja Raeküla tee ääres, u 520 m kaugusel planeeringualast paikneb alajaam Tammeraja:(Rae).

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus vaadeldaval alal puudub.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendab:

* Raeküla tee kaitsevöönd 30 m äärmisest teekattemärgisest.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeringu maa-alasuurusega 46700 m², mis planeeringu eskiislahenduses nähakse ette jagada viieteistkümneks krundiks: üksteist elamumaa sihtotstarbega krunti, kolm üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringu eskiislahenduse krundijaotus:

pos 1 krunt suurusega 2005 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 2 krunt suurusega 2023 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 3 krunt suurusega 2023 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 4 krunt suurusega 2023 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 5 krunt suurusega 2005 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 6 krunt suurusega 2023 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 7 krunt suurusega 2023 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 8 krunt suurusega 5018 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 9 krunt suurusega 5030 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 10 krunt suurusega 5008 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 11 krunt suurusega 5008 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 12 krunt suurusega 610 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 13 krunt suurusega 573 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 14 krunt suurusega 5038 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 15 krunt suurusega 6290 m², sihtotstarve transpordimaa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 7

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (paariselamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m elamu; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2

Pos 8 – 11

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (üksikelamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 500 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m elamu; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2

Pos 12 – 14

Kruntide kasutamise sihtotstarve üldkasutatav maa

Kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa

Krundile ehitusõigust ei määrata.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 30° – 45°

Maksimaalne kõrgusmaapinnast: elamud 9 m

 abihooned 5 m

Maksimaalne korruselisus 2

Välisviimistlus: kivi, pui, klaas, betoon, krohv

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal, plekk

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoone arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt 11334 Raeküla teelt T2. Planeeritud on Raeküla teelt läbi kinnistu Raeküla tee L5 mahasõit transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 15, kuhu on ette nähtud sõidutee kui ka kõnnitee paiknemine, mis tagavad juurdepääsu planeeritud kruntidele. Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid pos 12 ja 13 eraldavad elamumaa sihtotstarbega krundid olemasolevatest transpordimaa sihtotstarbega kinnistutest.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

**Tabel 1: Parkimine**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Asutuse / elamu asukoht** | **Normatiivne****parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeritud****parkimiskohtade arv krundil** |
| **korruselamute ala** |
| Planeeritud paaris- ja üksikelamud | 3 parkimiskohta eluasemele | 7×(2×2) = 28   4×3 = 12 | 2812 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku**  |        **40** | **40** |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa sihtotstarbega krundihaljastuslahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

* krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6m;
* 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 standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos 12) kujundada haljasalaks, kus on mänguväljakud, teerajad ja kõrghaljastus.

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

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.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 41.50 –46.2 m.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 6 „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.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Lähimad hüdrandid on u 1,3 km kaugusel Lepiku teel ja Kaasiku teel ning lähim veevõtukoht paikneb Pirita-Ülemiste kanali ääres, u 1,3 km kaugusel.

## 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 keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (väikeelamute 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 maa-ala suurus 4,67 ha

kavandatud kruntide arv 15

krunditava maa bilanss:

 elamumaa 34189 m² 73,2%

 transpordimaa 6290 m² 13,3%

 üldkasutatav maa 6221 m² 13,5%

Planeeritud parkimiskohtade arv 40

Koostas: Külli Samblik, arhitekt

15.10.2021