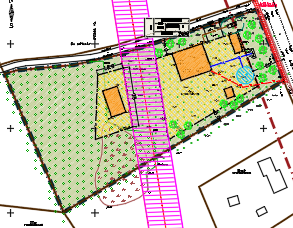


**Töö nr 500**

**Harjumaa, Rae vald, Suuresta küla**

**SELMA KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Arenhal OÜ (äriregistri kood 16323389)

juhatuse liige Kristjan Kostin

+372 5345 5211

kristjan.kostin@gmail.com

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

arno@opt.ee

56 983 389

**KÖITE SISUKORD**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **SELETUSKIRI**

[1. ÜLDANDMED 4](#_Toc102982684)

[2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc102982685)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc102982686)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 5](#_Toc102982687)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc102982688)

[5.1. Maakasutus 5](#_Toc102982689)

[5.2. Asend 5](#_Toc102982690)

[5.3. Hooned ja rajatised 5](#_Toc102982691)

[5.4. Tehnovarustus 5](#_Toc102982692)

[5.5. Haljastus 5](#_Toc102982693)

[5.6. Reljeef 5](#_Toc102982694)

[5.7. Radoon 5](#_Toc102982695)

[5.8. Liikluskorraldus 6](#_Toc102982696)

[5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud 6](#_Toc102982697)

[6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 6](#_Toc102982698)

[7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 6](#_Toc102982699)

[7.1. Planeeringulahendus 6](#_Toc102982700)

[7.2. Ehitusõigus 6](#_Toc102982701)

[7.3. Arhitektuurinõuded 6](#_Toc102982702)

[7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 7](#_Toc102982703)

[7.5. Keskkonnakaitse 7](#_Toc102982704)

[7.6. Haljastus ja heakord 7](#_Toc102982705)

[7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 7](#_Toc102982706)

[7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 8](#_Toc102982707)

[7.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 8](#_Toc102982708)

[7.10. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 8](#_Toc102982709)

[8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 8](#_Toc102982710)

[8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 9](#_Toc102982711)

[8.2. Elektrivarustus 9](#_Toc102982712)

[8.3. Sidevarustus 9](#_Toc102982713)

[8.4. Soojavarustus 9](#_Toc102982714)

[9. KITSENDUSED JA SERVITUUDID 9](#_Toc102982715)

[9.1. Planeeringuala tehnilised näitajad 9](#_Toc102982716)

[10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 9](#_Toc102982717)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 22.03.2022, töö nr M010122.

**IV JOONISED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:500

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

**V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**

1. **SELETUSKIRI**

# ÜLDANDMED

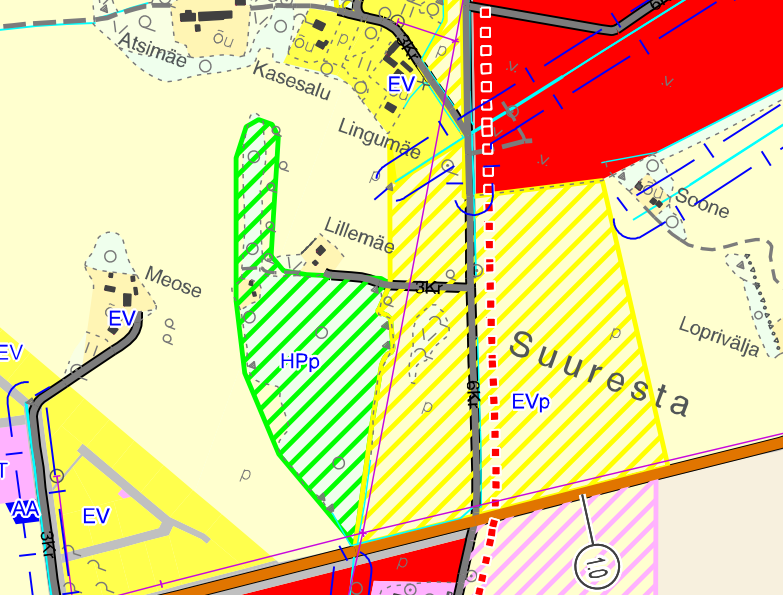
Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Suuresta külas, Selma kinnistul. Planeeritavale alale on juurdepääs Golfi teelt. Kinnistu suurus on 9677 m². Planeeritava ala kohta ei ole varem koostatud detailplaneeringut.

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* 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”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuala



*Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte*

Rae valla üldplaneeringus on planeeritav ala määratud elamumaaks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud elamumaa.

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Selma kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata maakasutuse sihtostarve, ehitus- ja hoonestustingimused nelja hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Maakasutus

Selma – (Maa-ameti andmetel 22.04.2022)

* katastriüksuse tunnus: 65303:003:0251;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* kinnistu pindala: 9677 m².

## Asend

Planeeringuala jääb Suuresta küla lõunaossa, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest itta.

Juurdepääs alale on avalikult kasutatavalt 11201 Vaida-Pajupea teelt Golfi tee L5 kaudu.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suuruse ja sihtotstarbega kinnistud.

## Hooned ja rajatised

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

## Tehnovarustus

Planeeringualal puuduvad tsentraalse tehnovõrgud. Kinnistut läbib Vaida II:ARU keskpinge õhuliin, kaitsevööndiga 20 m laiuselt.

Kinnistu piiril paikneb elektri liitumiskilp.

## Haljastus

Kõrghaljastus kasvab kinnistu lääneosas.

## Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt idasuunas langev, jäädes vahemikku 45.04 – 44.94 abs.

## Radoon

Radoonitase (30 – 50 kBq/m3) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel. Vt <http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf>.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

* hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik koos radoonikilega);
* nõuetekohased ventilatsiooni lahendused;
* soovitatav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

## Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Golfi tee L5 teelt 11201 Vaida-Pajupea tee kaudu.

## Kehtivad kitsendused ja piirangud

* kinnistut läbib Vaida II:ARU keskpinge õhuliin 20 m laiuse kaitsevööndiga;
* teekaitsevöönd 20 m ulatuses.

# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb vastavalt Rae valla üldplaneeringus elamumaade alale, mida läbib planeeritud haljasala ja parkmetsa maa.

Ala paikneb eemal valla suurematest asustuse koondumispunktidest. Suuresta küla piirneb lõunasuunal Vaida alevikuga, mis asub 1,5 km kaugusel.

Alevikus asuvad lastead ja põhikool.

Lähim bussipeatus asub 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel 1,2 km kaugusel.

Küla läbiva Golfi tee lähialal paiknevad olemasolevast ridaküla struktuurist lähtuvad elamumaad. Idas asub golfiväljak Rae Golf. Mitmed matakarajad

Lõunasuunal Vaida aleviku kõrval asuvad ärimaa sihtotstarbega kinnistud.

# PLANEERINGUGA KAVANDATAV

## Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine, seada krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused. Lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

## Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Kinnistul säilib osaliselt maatulundusmaa ja lisandub elamumaa sihtotstarve.

Krundile on lubatud ehitada neli hoonet, üks elamu ja kolm abihoonet.

Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal ja üks keldrikorrus. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit.

**Krundi planeeritav ehitusõigus:**

Krunt pos 1

* Krundi suurus 9677 m²
* maakasutuse sihtotstarve E 50% / M 50%
* hoonete arv 4; 1 elamu ja 3 abihoonet
* ehitisealune pind 1000 m²
* korruselisus 2/-1k
* kõrgus elamu 9 m, abihooned 6 m
* parkimiskohtade arv 4

## Arhitektuurinõuded

* Krundil võib paikneda kuni neli hoonet; elamu ja 3 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni   100 m2, kõrgus 6 m;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,6 meetrit kõrgemal;
* peamiseks viimistlusmaterjaliks peab olema puit, millega võib kombineerida maakivi, looduskivi ja osaliselt krohvipinda. Palkmajad on lubatud.
* vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
* katusekalded – üksikelamul 20 – 45º, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega; katuse tüübiks viilkatus, kelpkatus või ühepoolse kaldega katus;
* abihoone ja piirde peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.

Piirded:

* Piirete rajamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik;
* Puidust lattaed; kinnistute vahel võib olla võrkpiire kuni 1,5 m või lähtuda naaberkinnistute lahendusest;
* Piirete lahenduses lähtuda hoonestustüübist.
* hoone (hoonete) eskiisprojektid (sh piirded) peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga.

Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks:

* Hoonete projekteerimisel arvestada miinimumnõudeid (ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”) ning aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergia hoone projekteerimisnormidega;
* hoonete projekteerimisel arvestada vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõudeid;
* radoon – vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, vt ka punkt 5.7.

## Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Golti tee L5 kaudu.

Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

## Keskkonnakaitse

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole. Planeeritavale alale on ette nähtud vaid elamumaa sihtotstarbega krunt.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

Planeeringu koostamisel on arvestatud lähiümbruste planeeringutega ja lahendusega on tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

## Haljastus ja heakord

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastus kasvab kinnistu lääneosas. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

Elamukrundi iga 300 m² kohta ette nähtud vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m, kokku on planeeritud elamukrundile 16 puud.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõudedˮ ja 16.02.2021 ja määrusest nr 10, 16.02.2021 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tuletõrje kustutusvee tagamiseks on planeeritud krundile 10 m3 tuletõrjeveemahuti, mille juurde on kavandatud killustikkattega plats. Mahuti veega täitmiseks on planeeritud veetrass olemasolevast puurkaevust, vt tehnovõrkude koondplaan.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest
* tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

# TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundi varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on planeeritud lokaalselt.

Veevarustus tagatakse planeeritud puurkaevu kaudu.

Reovee ärajuhtimiseks rajatakse reoveemahuti ja kanalisatsioonitorustik.

## Elektrivarustus

Kinnistu piirile on välja ehitatud elektri liitumiskilp.

## Sidevarustus

Selma kinnistu piirkonnas Telia siderajatised puuduvad ja puudub võimalus liituda kaasaaegase Telia kaablivõrguga. Tellijal on võimalus interneti ja TV teenust tellida mobiilivõrgu baasil.

## Soojavarustus

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

# KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

* Vaida II:ARU keskpinge õhuliin 20 m laiuse kaitsevööndiga
* elektri liitumiskilbi kaitsevöönd 1 m laiuselt;
* puurkaevu hooldusala r=10 m;
* 20 m³ reovee kogumismahuti kuja 5 m;
* teekaitsevöönd 20 m laiuselt tee äärmisest servast.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

* planeeringuala suurus 9677 m²;
* elamumaa 50% / maatulundusmaa 50%.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine, seada vajalikud servituudid;
* planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
* ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsutee ehitamiseks;
* planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh juurdepääsuteed, hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul;
* rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger, arhitekt

05.05.2022. a.