

Veskitaguse küla Ussisoo, Ussimetsa ja Ussiaugu maaüksuste detailplaneeringu eskiis

Veskitaguse küla, Rae vald, Harju maakond

Staadium: Eskiis

Töö nr: 22064

02.09.2022

Huvitatud isikute esindaja:

Huvitatud isik: Siim Uibo

Tel: +372 5645 0435

E-mail: uiibo.siiim@gmail.com

Projekteerija: Sirkel & Mall OÜ

Laki tn 5, 13620 Tallinn

Tel: +372 655 5480

E-mail: info@sma.ee

Web: www.sma.ee

Reg EEP000543

Projekti juht-planeerija: Piret Pallase

volitatud maastikuarhitekt (tase 7), tunnistuse nr 166818

Tel: +372 5648 2262

E-mail: piret.pallase@sma.ee

KAUSTA KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK	3
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1	Asukoht	3
2.2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
2.3	Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.1	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	6
4.2	Hoonestusalade paiknemine ja piiritlemine	6
4.3	Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	6
4.4	Olulisemad arhitektuurinõuded	7
4.4	Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	7
4.5	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
4.6	Keskonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	7
4.7	Tehnovõrgud	8

JOONISED

ES01 Situatsiooniskeem

ES02 Kontaktvööndi analüüsiskeem

ES03 Eskiislahendus

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

•

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise eesmärgid:

- kruntideks jagamine;
- ehitusõiguse määramine;
- hoonestusala piiritlemine;
- heakorra, parkimise, haljastuse ja juurdepääsuteede lahendamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Planeeritud ala hõlmab Ussisoo, Ussimetsa ja Ussiaugu maaüksuseid, mis asuvad Rae vallas, Veskitaguse külas. Planeeritud ala piirneb nii põhjast, idast kui ka lõunast maatulundusmaa sihtotstarbeliste maaüksustega. Läänest piirneb ala sihtotstarbeta maaga (katastritunnus 65301:001:5631), krundil paikneb alale juurdepääsutee.

2.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud maa-ala suurus on 7,0 ha ning hõlmab kolme maaüksust:

- Ussisoo maaüksus, katastritunnus 65303:001:0332, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Ussimetsa maaüksus, katastritunnus 65303:001:0333, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Ussiaugu maaüksus, katastritunnus 65303:001:0334, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeritud maa-alale on juurdepääs olemasolevalt teelt, mis ühendab Halli teed ja planeeringuala põhjapoolset piirinaabrit: Pärna maaüksust (katastritunnus 65303:001:0263). Olemasolev tee paikneb planeeringuala läänepoolse piiri ääres ning tagab juurdepääsu kõigile planeeringualasse jäävale kolmele maaüksusele. Alal on valdavalt metsamaa, alal ei paikne ehitisi ega rajatisi. Planeeringuala jääb rohevõrgustiku tuumalale. Olemasolevate tehnovõrkudega ühendused paiknevad Halli teel, mis jäävad planeeritud elamukruntidest u 200 m kaugusele.

Ala asub Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasel (10...30 kBq/m³). Ala paikneb Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi järgi nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Põhjavee liikumise suund on kagust loode suunas.

2.3 Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritud ala asub hajaasustusega alal. Kontaktvööndi moodustavad nii maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid kui ka Pirita jõe äärne külaosa, mida on laiendatud Rae Vallavalitsuse 04.04.2017 korraldusega nr 504 kehtestatud Veskitaguse küla Sõoru kinnistu ja lähiala II etapi detailplaneeringu lahendusega.

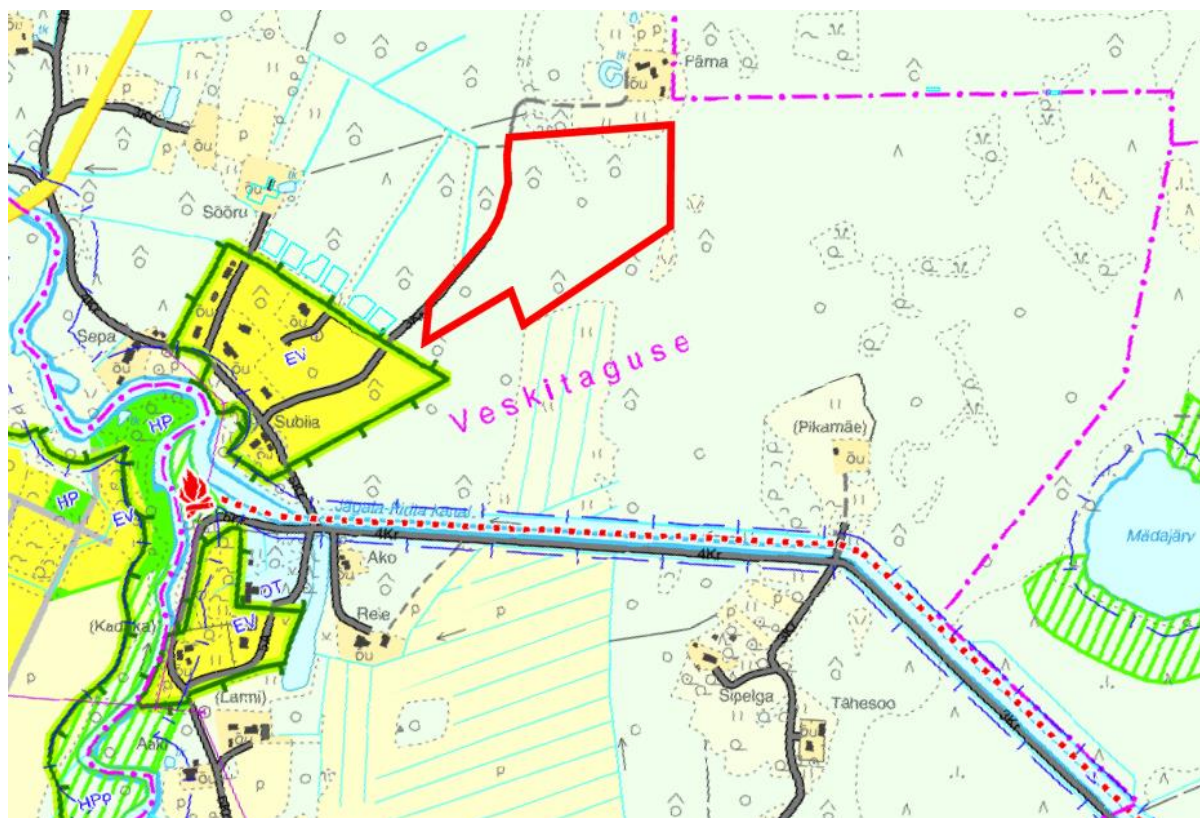
Planeeringuala paikneb olemasoleva tee (Halli tee ja Pärna maaüksuse vaheline tee) ääres. Lähim bussipeatus (Patika peatus) asub planeeringualast linnulennult 1,5 km kaugusel. Piirkonda teenindab lasteaed Pillerpall (kaugus linnulennult 4,4 km) ja piirkonna kool on Vaida Põhikool (kaugus linnulennult 4,5 km).

Suurem osa ümberkaudsetest kehtestatud detailplaneeringute lahendustest on osaliselt ellu viidud, st mõned planeeringu järgi kavandatud elamukrundid on hoonestamata, vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneeringu** järgi asub planeeringuala hajaasustusega alal ja rohevõrgustiku alal, kus planeeritav maakasutuse otsarve on määratlemata (vt Skeem 1). Hajaasustusalal kehtib hajaasustuse põhimõte, 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 peab olema vähemalt 300 m, rohevõrgustikus vähemalt 500 m, tuumalas 1000 m. Harjumaa maakonna teemaplaneeringu „Arendust ja maakasutust piiravad keskkonnatingimused“ järgi paikneb planeeringuala rohevõrgustiku tuumalas ning seega üldplaneeringu põhimõtet järgides peab elamugruppide omavaheline kaugus olema 1000 m. Samas kontaktvööndi analüüsi põhjal on piirkonnas olemasolevate elamugruppide omavaheline kaugus 125...490 m, vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem. Seega rohevõrgustikus arendamise nõuet pole võimalik järgida, sest planeeringualast u 100 m kaugusel paikneb Sõoru pereelamute grupi tiheasustusalal, mida on laiendatud Veskitaguse küla Sõoru kinnistu ja lähiala II etapi detailplaneeringu alaga. Eelnevalt nimetatud detailplaneering on vastu võetud Rae Vallavalitsuse 01.03.2016 korraldusega nr 338, mille järgi detailplaneering on kooskõlas 2013. a. kehtestatud üldplaneeringuga. Samas pole detailplaneeringus järgitud eespool kirjeldatud hajaasustuse põhimõtet elamugruppide kavandamise osas. Võttes arvesse eelnevat ja lähtudes piirkonnast, kus paiknevad traditsioonilised asustusalad ning inimtegevusega koostoimes kujunenud maastikud, võib järeldada, et piirkonna loomastik on inimtegevusega suhteliselt hästi kohanenud ning üksikute elamute rajamine rohevõrgustiku alale ei ole ohuks selle toimimisele.

Lisaks eelnevale on üldplaneeringu järgi rohevõrgustikus minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõeldistatav elumumaa sihtotstarbeline kinnistu (õuema), mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Samuti tuleb rohevõrgustiku alal paikneva metsamaa arendamisel jätta vähemalt 90 % territooriumist looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Käesoleva eskiislahendusega on antud nõuded täidetud, sest kavandatavate elumukruntide suurus on 2000 m², mis moodustab olemasolevast maaüksusest 9%, seega jääb vähemalt 90% looduslikuks metsamaaks.



Skeem 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust, planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega.

Veskitaguse külas on üldplaneeringu kohaselt järgmised hoonestustingimused:

- lubatud suurim korruselisus: 2;
- lubatud suurim hoone kõrgus: 9 m;
- lubatud suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 100 m², kõrgus kuni 6 m;
- katusekalle: 20-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
- piirded: soovi korral võib krunti piirata kuni 1,5 m piirdega; puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, lähtuda naaberkinnistute lahendusest, piirde võib rajada ainult elumumaa krundi piirile või ümber õueala; maatulundusmaa krunti ei tohi piirata;
- materjalikäsitus: peamine viimistlusmaterjal puit; puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist.

Alale on planeeritud ühepereelamukrundid suurusega 2000 m², planeeritud elamukruntide vahele on jäetud vähemalt 30 m, et säilitada liikumiskoridorid metsloomadele ning ümberkaudsetest hoonetest ja hoonestusaladest vähemalt 150 m kaugusele. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi rohevõrgustiku tuumalas peab elamugruppide omavaheline kaugus olema vähemalt 1000 m. Käesoleva lahendusega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ning antud piirkonda käsitleda elamugruppide põhimõtte osas kui hajaasustuse põhimõttel kavandatavat ala, sest ala paikneb vahetus läheduses Pirita jõe äärse asustusega ning paikneb olemasoleva tee ääres, samuti on läheduses olemas tehnovõrkudega liitumise võimalus.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Eskiislahendus näeb ette kavandada alale kolm elamumaa sihtotstarbelist krunti suurusega 2000 m², mis moodustatakse maatulundusmaa kruntidest. Kruntide jagamisel on järgitud üldplaneeringus välja toodud nõuet jätta rohevõrgustiku alal paikneva metsamaa arendamisel vähemalt 90% maaüksusest looduslikuks metsamaaks.

4.2 Hoonestusalade paiknemine ja piiritlemine

Planeeritud elamumaa sihtotstarbelised krundid on kavandatud piki olemasolevat teed (Halli tee ja Pärna maaüksuse vaheline tee), mis kulgeb rohekoridoriga risti. Elamumaa krundid on kavandatud 30 meetriste vahedega, et ei tekiks olukord, kus elamualade vöönd moodustab rohekoridoriga ristuva barjääri, mis tõkestaks loomade liikumist ning rohekoridori toimimist. Hoonestusalad on määratud kruntide ees- ja külgiiridest 4,0 m kaugusele, tagumisest piirist 10 m kaugusele. Elamute ja piirete paigutamisel tuleb arvestada maastikutsituatsiooni ning loomade liikumisteedega.

4.3 Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Alale on planeeritud ühepereelamumaa krundid (Pos 1-Pos 3) suurusega 2000 m². Moodustatavale ühepereelamumaa krundile (EP) on lubatud ehitada üks 2-korruseline põhihoone suurima lubatud kõrgusega 9,0 m ja kolm 1-korruselise abihoone suurima lubatud kõrgusega 6,0 m. Vt täpsemalt ehitusõiguse ja hoonestusalade määramist jooniselt Eskiislahendus. Krundid Pos 4-6 on kavandatud maatulundusmaa sihtotstarbelisteks kruntideks suurusega 21 223 m².

4.4 Olulisemad arhitektuurinõuded

Üldised põhimõtted:

- katusekalle: 25-45°, kasutada kogu alal ühtset katusekallet;
- katuseharjasuund: vaba;
- 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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga;
- piirded: soovi korral võib elamumaa sihtotstarbelist krunti piirata kuni 1,5 m piirdega, piire peab sobima hoonestusega, maatulundusmaa sihtotstarbelisi krunte ei tohi piirata.

4.4 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs olemasolevalt teelt (Halli tee ja Pärna maaüksuse vaheline tee). Teemaale koridori laiusega 4,0 m, mis läbib eraomanduses olevaid kinnistuid, tuleb seada juurdepääsuservituut kavandatavate kruntide kasuks. Elamumaakruntidele juurdepääsuks on planeeritud mahasõidud olemasolevalt teelt. Täpsemad asukohad täpsustatakse ehitusprojekti(de)s. Parkimine on lahendatud krundisiselt, igale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta, ehitusprojektis tuleb täpsustada kas parkimine lahendatakse hoovis või hoones.

4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

4.6 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Alal tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastus, puid võib likvideerida hoonete, sissesõiduteede ja parkimisalade ehitisealusel pinnal ning selle ümbruses. Elamukruntidel krundi korrastamiseks võib likvideerida võra ja väheväärtuslikku kõrghaljastust. Soovitav on enne ehitusprojekti(de) koostamist teostada alal dendroloogiline uuring. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritud alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Heakorra tagamiseks tuleb nii ehitusaegsed jäätmed kui ka hilisemad olmejäätmed koguda konteineritesse. Vastavalt jäätmeseadusele ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

4.7 Tehnovõrgud

Tehnovõrkudega varustatus lahendatakse järgmises planeerimisstaadiumis.