

Harju mk., Rae vald, Ülejõe küla, Toominga ja Rebase kinnistud. Töö nr 2271, 23.11.2022
Detailplaneeringu algatamise ettepanek

SISUKORD

KAUSTA KOOSSEIS

1. MENETLUSDOKUMENDID:

Lisatakse järgmises staadiumis

2. DETAILPLANEERING:

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus, ettepanek kruntide moodustamiseks
2. Planeeritava ala eesmärkide kirjeldus
 - 2.1 Vastavus Rae valla üldplaneeringule
3. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud
4. Planeeringus kavandatu kirjeldus
 - 4.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
 - 4.2 Planeeritav hoonestus
 - 4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted
 - 4.4 Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas
5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM	DP -01
TUGIPLAAN	DP -02
KONTAKTVÖÖND	DP -03
PÕHIJOOIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP -04

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus, ettepanek kruntide moodustamiseks.

Planeeritavad kinnistud Toominga (katastritunnusega 66301:001:4827) ja Rebase (katastritunnusega 66301:001:4826) asuvad Rae vallas, Ülejõe külas.

Planeeritava Toominga kinnistu (suurusega 13965m²) praegune kasutusotstarve on maatulundusmaa 100%. Kinnistu lõunapoolses osas paiknevad varasemalt rajatud ja kasutusel olevad äri- ja laohooned, põhjapoolne osa, mis paikneb Vanapere elamumaade kõrval, on hoonestamata. Toominga kinnistu keskel kulgeb eraomanduses olev tee, mille kaudu pääseb eraomandis olevatele naaberkinnistutele. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Toominga kinnistu jagamiseks kolmeks osaks, kus praegusest erateest moodustatakse transpordimaa krunt, millest põhja pool paikneb moodustatav elamumaa krunt ja lõuna pool paikneb ärimaa krunt. Tekkiv transpordimaa jääb eraomandisse, millele seatakse juurdepääsu servituudid Uus-Vanapere 65301:011:0050, Uus-Vanapere 65301:011:0051, Vana Rahula 65301:001:4828 ja Pihlaka 65301:011:0306 kinnistute kasuks. Juurdepääsu servituudid seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritava Rebase kinnistu (suurusega 6706m²) praegune sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kinnistul paiknevad eluhoone ja abihoone. Rebase kinnistu planeeritav sihtotstarve on elamumaa.

Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paiknevad mõlemad planeeritavad kinnistud maa-alal, mille kasutusotstarbeks on elamumaa.

Planeeritav ala külgneb idast ja kagust Vana-Rahula kinnistuga (65301:001:4828), mis on olemasolevalt maatulundusmaa, edelast Rahula kinnistuga (65301:001:4829), mis on olemasolevalt elamumaa. Planeeritava ala piirneb loodepoolsest küljest Uus-Vanapere kinnistutega (65301:011:0049, 65301:011:0050, 65301:011:0050), mille kasutusotstarbed on elamumaa, põhjast Reieri kinnistuga (65301:011:0099), mis on maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeritava ala kinnistutele toimub Vanapere tee transpordimaa kinnistult (65301:001:3717).

Planeeritavad kinnistud on eraomandis. Toominga kinnistu praegune omanik on OÜ Plusspanus, reg 14382749, aadress Lagedi alevik, Kooli 20, esindaja Urmas Kleeberg. Rebase kinnistu praegune omanik on Aare Kleeberg, aadressiga Ülejõe küla, Rebase kinnistu.

2. Planeeritava ala eesmärkide kirjeldus.

Planeeritava ala praeguse maatulundusmaa sihtotstarbega Toominga kinnistu jagatakse üheks ärimaa krundiks, üheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Planeeritavatele elamumaa ja ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus ning muudetakse sihtotstarbeid vastavalt üldplaneeringus ettenähtule ja tegelikule kasutusele. Uus-Vanapere kinnistuga (katastri nr 65301:011:0051) piirnevale moodustatavale krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks (Pos 2). Toominga kinnistust krunditakse välja transpordimaa sihtotstarbega krunt olemasoleva juurdepääsutee jaoks (Pos 4).

Harju mk., Rae vald, Ülejõe küla, Toominga ja Rebase kinnistud. Töö nr 2271, 23.11.2022
Detailplaneeringu algatamise ettepanek

Tekkiva ärimaa krundi (Pos 1) max pindala on 0.7 ha, max täisehituse osakaal on 20%, lubatud max hoonete arv on 3, mille kõrgus elamute kontaktvööndis ei tohi ületada 9.0m.

Olemasolevale Rebase kinnistule (Pos 3) määratakse ehitusõigus olemasolevate ehitiste seadustamiseks ning võimalik täiendav ehitusõigus abihoonete püstitamiseks.

Hoonestatavate kruntide tehnovõrkudega teenindamiseks määratakse servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusalade paiknemine arvestab olemasolevate, haljastuseta lagealade asukohtadega ja olemasolevate tehnovõrkude asukohtadega. Planeeritav transpordimaa asukoht arvestab olemasoleva eratee asukohaga, mis annab võimaluse pääseda ida-ja põhja pool asuvate naaberkinnistute juurde. Planeeritavate kruntide piirid, hoonestusalade, teede ja platside ning olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisiga tehakse ettepanek ehitusõiguste määramiseks olemasolevate ja planeeritavate elamumaa-ja ärimaa sihtotstarbega kruntidel.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paiknevad planeeritavad Toominga ja Rebase kinnistud elamumaa ja perspektiivse elamumaa sihtotstarbega alal.

Planeeritav Toominga kinnistu jagatakse kruntideks, kus üks osa praeguse maatulundusmaa sihtotstarbega Toominga kinnistust nimetatakse ärimaa sihtotstarbega (Ä100%) krundiks, kuna sellel alal paikneb olemasolev ärihoone koos selle juurde kuuluvate laoplatside ja parkimisplatsidega. Ülejäänud osa Toominga kinnistust jagatakse transpordimaa sihtotstarbega (L 100%) ja elamumaa sihtotstarbega (EE 100%) kruntideks.

Planeeritav Rebase kinnistu, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, nimetatakse ümber elamumaa sihtotstarbega (E 100%) krundiks.

Hoonestatavate kruntide teenindamiseks nähakse ette vajalikud kommunikatsioonid. Planeeritavate kruntide piirid, hoonestusalad, parklate ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritavate ärimaa ja elamumaa kasutusotstarbega alade hoonestamiseks ja kasutamiseks kuni üldkasutatavate tehnovõrkude väljaehitamiseni, mil toimub planeeringuala hoonestatud kruntide liitumine üldkasutatavate vee-ja kanalisatsiooni välisvõrkudega.

3. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud.

1. Rae valla üldplaneering.
2. OÜ Geokulgur, (MTR reg EEG000452) geodeet Erki Pung (geodeet, tase 6, kutsetunnistus 128200) poolt 07.11.2022.a. (Töö nr 10-10-22) koostatud Toominga (osaliselt) ja Rebase kinnistute mõõdistus.

4. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ehitusõigus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Toominga ja Rebase kinnistute jaotamine ärimaa (Ä 100%) POS.1, transpordimaa (L 100%) POS.4 ja elamumaa

Harju mk., Rae vald, Ülejõe küla, Toominga ja Rebase kinnistud. Töö nr 2271, 23.11.2022
Detailplaneeringu algatamise ettepanek

(EE100%) POS.2 ja POS.3 kruntideks. Kruntidele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Toominga kinnistust jagatava ärimaa sihtotstarbega POS.1 krundi max lubatud ehitisealune pind on 1400 m². Krundile max lubatud hoonete arv on 3, mille max lubatav kõrgus on 9.0m. Krundile planeeritava haljasala suurus peab olema 20% krundi pindalast, kusjuures min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Krundi iga 600m² kohta istutatakse 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m. Krundile POS. 1 lubatud maapealne brutopind on 2600 m².

Toominga kinnistust jagatava elamumaa sihtotstarbega POS.2 krundi max lubatud ehitisealune pind on 790 m². Krundile on võimalik paigutada:

üks kahekorruseline ja keldrikorrusega üksikelamu koos kahe abihoonega.

Krundile on lubatud max kahe maapealse korrusega ja keldrikorrusega eluhoone, suurima kõrgusega maapinnast 8.0m. Abihooneteks on lubatud kasutada ühekorruselist, kuni 80 m² suurusega ja max 5 m kõrgusega ehitist. Krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasle ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Krundile POS. 2 lubatud maapealne brutopind on 1420 m². POS 2 võimaliku üksikelamu soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel.

Planeeritav Rebase kinnistu POS.3 on planeeritud elamumaa krundiks, kus oleks võimalik välja ehitada kahekorruseline keldriga üksikelamu ja kaks ühekorruselist abihoonet

Krundile Pos3 max lubatud ehitisealune pind on 1000 m² ja max lubatud kõrgus maapinnast on 8.0m. Abihoone max lubatud ehitisealune pind on max 80m² ja max lubatud kõrgus maapinnast on 5m. Krundile POS.3 lubatud maapealne brutopind on 1760 m². POS 3 võimaliku üksikelamu soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale alale kavandatakse maa-ala juurdepääsutee ja tehnovõrkude servituudivajadusega alad tehnovõrkude valdajate ja vastavate kinnistute omanike kasuks.

4.2. Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus

Planeeritavad eluhooned tuleb projekteerida piirkonnale iseloomulikus hoonestuslaadis.

Välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: krohvi, betooni, klaasi. Planeeritavate uute eluhoonete katusekalded võivad olla 15-40 kraadi, kuid võivad olla ka vastavuses varem väljaehitatud eluhoonete kalletega.

Planeeritavate ärihoonete viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: krohvi, betooni, klaasi, plekk-ja r/bet sandwich-paneele.

Katusekatteks võib kasutada SBS ja bituumenkatet ning plekki.

Planeeritava ärimaa sihtotstarbega alale rajatava uue hoonestuse katusekalded võivad olla 0 - 15 kraadi, kuid olemasolevate hoonete katusekaldeid ei pea muutma.

4.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Projekteeritavate hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe jääb keskmiselt 0,4 m.

Harju mk., Rae vald, Ülejõe küla, Toominga ja Rebase kinnistud. Töö nr 2271, 23.11.2022
Detailplaneeringu algatamise ettepanek

Planeeritava juurdepääsutee mahasõitude ja platside mõõtmed ning katendite lõiked esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

4.4. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas

Planeeritavate hoonete ja platside all puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestus ja teede ning platside asukohad on kavandatud olemasolevatele lagedatele aladele, kus puudub haljastus. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb elamumaa kontaktvööndis olevale ärimaa sihtotstarbega krundile (POS.1) iga 600m² krundi kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10m ja krundi haljasala osakaal on 20% krundi pindalast.

Elamualade kontaktvööndis oleval ärimaal peab minimaalselt 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Krundil peab kasutama leevendusmeetmeid olemasoleva tegevuse varjestamiseks. Antud ärimaa sihtotstarbega ja olemasoleva hoonestusega krundil istutatakse juurdepääsutee äärde puude all.

Elamumaa kruntidel POS 2 ja POS 3 tuleb iga 300m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6m.

5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Toominga kinnistu jagamiseks transpordimaa, elamumaa ja ärimaa kruntideks siis:

Ärimaa sihtotstarbega krundi hoonete projekteerimisel või olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel tuleb arvestada abinõudega, mis tagab max lubatud normatiivse müra näitajad antud piirkonnas.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada abinõud konstruktsioonide ja avatäidete valimisel, seoses võimaliku normatiivse lubatud liikluse müra olemasoluga antud piirkonnas.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada märke võimaliku liikluse müra olemasolust transpordimaa krundil.

Hoonestuse kavandamiseks krundil on vajalik taotleda elektrivarustuse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Projekti koosseisu tuleb lisada tingimus: Peale üldkasutatavate vee- ja kanalisatsiooni tehnovõrkude ja nende liitumispunktide väljaehitamist planeeringu alal Toominga ja Rebase kinnistutel toimub nimetatud kinnistute liitumine ÜVK võrkudega.

Projekti koostamisel kinnistul tuleb vastava eriala spetsialistilt tellida haljastuse inventariseerimise dokumentatsioon.

6. Tehnovõrkude osa.

6.1. Veevarustuse osa.

Toominga kinnistu planeeritav ärimaa POS 1, Toominga kinnistu planeeritav elamumaa POS 2 ning Rebase kinnistu planeeritav elamumaa POS 3 varustatakse joogi- ja majandusveega naaberkinnistule varem rajatud (Rahula kinnistu) puurkaevust reg koodiga PRK0068941. Rahula kinnistu omanikuga sõlmitud leping veega varustamise osas on lisatud käesoleva detailplaneeringu Lisade juurde.

Harju mk., Rae vald, Ülejõe küla, Toominga ja Rebase kinnistud. Töö nr 2271, 23.11.2022
Detailplaneeringu algatamise ettepanek

Peale üldkasutatavate vee- tehnovõrkude ja nende liitumispunktide väljaehitamist planeeringu alal toimub kinnistute liitumine ÜVK võrkudega.

6.2. Kanalisatsioon.

Olemasolevate ja juurde planeeritavate ärimaa-ja elamumaa kinnistute kanaliseerimiseks on ette nähtud biopuhastiga kogumismahutid, mille asukohad on näidatud põhijoonisel.

Peale üldkasutatavate kanalisatsiooni tehnovõrkude ja nende liitumispunktide väljaehitamist planeeringu alal toimub kinnistute liitumine ÜVK võrkudega.

6.3. Elektrivarustus.

Juurde planeeritava hoonestusega POS2, POS3 elamumaa kasutusotstarbega kruntide elektrivarustus toimub planeeritavale transpordimaale planeeritavatest liitumispunktidest.

Seletuskirja koostas arhitekt R. Valk