|  |
| --- |
| Tellija  **Rae Vald**  Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik  Rae vald, Harju maakond  e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750  Huvitatud isik  **Peeter Rüütel**  Mob. +37255526074  [peeter@folden.ee](mailto:peeter@folden.ee)  Koostaja:  **Sala Terrena OÜ**  Liiva tee 2, 75303 Lagedi  Rae vald, Harju maakond  info@salaterrena.ee, tel 5110394 |
| Rae küla Jaanivälja põik 1, 3, 5  kinnistuteJA LÄHIALA detailplaneering  ESKIIS |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Koostamise kuupäev | 2024/04/05 |
| Vastuvõetud: |  |
| Kehtestatud: |  |

|  |  |
| --- | --- |
| planID |  |
| kovID |  |

|  |
| --- |
| SISUKORD |

[Planeeringu koostamise eesmärk ja alused 5](#_Toc155363800)

[Planeeringu koostamise eesmärk 5](#_Toc155363801)

[Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering 7](#_Toc155363802)

[OLEMASOLEV OLUKORD 8](#_Toc155363803)

[Planeeritava ala kontaktvöönd 8](#_Toc155363804)

[Planeeringuala 9](#_Toc155363805)

[Teed --------------------------------------------------------------------------------------------------------------9](#_Toc155363806)

[Planeerimisettepanek 9](#_Toc155363807)

[Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded 10](#_Toc155363808)

[Teed ja parkimine 10](#_Toc155363809)

[Vesi ja kanalisatsioon 10](#_Toc155363810)

[Elekter 11](#_Toc155363811)

[Sademevesi 11](#_Toc155363812)

[Põhjavee kaitstus 11](#_Toc155363813)

[Tuleohutus 11](#_Toc155363814)

[Vertikaalplaneerimine 11](#_Toc155363815)

[Servituudi vajadus 12](#_Toc155363816)

[Müra....................................................................................................................................12](#_Toc155363817)

[Insolatsioon 12](#_Toc155363818)

[Haljastus ja heakord 12](#_Toc155363819)

[Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus. 13](#_Toc155363820)

[Jäätmemajandus 13](#_Toc155363821)

JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Põhijoonis M 1:1000

Lisad:

1. ~~Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused~~
2. ~~Võrguvaldajate tehnilised tingimused~~
3. ~~Väljavõtted kohalikust ja maakondlikust lehest planeeringu algatamise kohta~~
4. ~~Koopiad kirjadest lähiala kinnistute omanikele ja küla liikumisele~~
5. ~~Rae Vallavalitsuse korraldus nr 509~~
6. ~~Koopia planeeringu koostamise üleandmise ja rahastamise lepingust~~
7. ~~Detailplaneeringu algatamise taotlus~~
8. ~~Uuringud~~
9. ~~Kirjavahetus ja muu~~

# Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 kinnistud (tunnused:65301:001:3642, 65301:001:3643, 65301:001:3644) asuvad Harju maakonnas, Rae vallas, Rae külas. Jaanivälja põik 1, 5, 3 kinnistute sihtotstarve on 100% elamumaa, Planeeringualasse on kaasatud katastriüksus Jaanivälja põik (tunnus: 65301:001:3645), mis on transpordimaa 100% ja millel asub planeeritavate elamukinnistute ligipääsutee ning tehnovõrgud. Jaanivälja põik tänav on eratee. Lisaks on planeeringusse kaasatud Jaanivälja tee 1a (tunnus   
65301:001:4835, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistu, 550 m2 tükk,mos on kavas liita Jaanivälja põik 5 kinnistule.

## Planeeringu koostamise eesmärk ja alus

Detailplaneeringu eesmärk on elamukruntidele kavandatud hoonete katusekalde muutmine ning Jaanivàlja pòik 5 kinnistule ca 550 m2 maatüki liitmine Jaanivälja tee 1a kü-st ning jaanivälja põik 5 kü ehitusõiguse suurendamine.

Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 ja Jaanivälja põik kinnistute alale on varasemalt kehtestatud Niidu kinnistru detailplaneering (KOV ID DP0488, OÜ Hirundo töö nr HDP 14/07), mille eesmärk on: lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt planeerimisseadusele. Määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused. Planeeritaval alal moodustatakse 3 ühepereelamu krunti, 1 transpordimaa krunti. Detailplaneering on hehtestatud

kehtestatud Rae Vallavalitsuse 9.06. 2008 korraldusega nr 415 ja ka realiseeritud.

Jaanivälja tee 1a kinnistue varem detailplaneeringut kehtestatud ei ole.

Niidu kinnistu detailplaneeringus määratud arhitektuursed tingimused:

põhihoone maksimaalne kõrgus rajataval alal on 9 m ja abihoone kõrgus 6 m. Ehitisele

rajatav katuse kaldenurk 25 º-45 º.

Täisehituse % olenevalt krundi suurusest on 13-14%.

Hoonete kaugus kinnistu piirist 5m

Tulepüsivusklass TP3

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Ehitusseadustik;
2. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.
3. Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.
4. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamisekava aastateks 2017 – 2028;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
6. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ningvormistamise juhend“;
7. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele jaülesehitusele esitatavad nõuded“;1) Planeerimisseadus;
8. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
9. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
10. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
11. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
12. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
13. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
14. kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;
16. Toome tn 9 topo-geodeetiline alusplaan.

## Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, kus planeeringuala juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa tiheasutuses .

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  |  |

Skeem1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (allikas:<https://map.rae.ee/gis>)

# OLEMASOLEV OLUKORD

## Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeringuala asub Rae külas, Kõrvalmaantee Raeküla tee (nr[11334](https://teeregister.mnt.ee/reet/map?featureOid=17082)) ja Vaskjala-ülemiste kanali vahelisel alal. Jaanivälja põik tänavale saab Jaanivälja teelt. 400m kaugusel, Raeküla tee ääres asubJaani bussipeatus, kust sõidavad bussid nii Jüri Gümnaasiumisse, Järvekülla ja Peetrisse ning Tallinnasse. Lähim pood, perearstikeskus, kool ja lasteaed asuvad Peetris, Assakul ja Järvekülas.

Ümberkaudsetel aladel on valdavalt elamu- ja maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale nähakse ette Jaanivälja põik tänavalt.

|  |
| --- |
| Marker |

Skeem 2. Kontaktvööndi skeem (detailplaneeringute info ja alusplaan: Rae valla GIS portaali detailplaneeringute rakendus)

Tegemist on järjest tiheneva asustusega elamupiirkonnaga.

Detailplaneeringu lähialal on hoonete katusekalded 0-45° vahemikus, enamuses on 15-45° kalletega katused. vt skeem 3.

|  |
| --- |
|  |

Skeem . Katusekallete näited detailplaneerinuala lähipiirkonnas (allikas X-GIS Maa-Amet maainfo ja Rae-Gis detailplaneeringute rakendus)

|  |
| --- |
| Fotolao pilt 1.JPG |
| fotolaopilt 2.JPG |

Foto . Näiteid lähiala katusekalletest (allikas: Maa-Ameti fotoladu)

## Planeeringuala

Planeeringuala koosneb kolmest elamumaa kinnistust, ühest maatulundusmaa kinnistu 550 m2 suurusest osast ja ühest transpordimaa kinnistust:

### Maaomand planeeritaval alal

Planeeritavad kinnistud on eraomandis.

### Maa-ala üldiseloomustus

Planeeringuala asub Rae külas, Kõrvalmaantee Raeküla tee (nr[11334](https://teeregister.mnt.ee/reet/map?featureOid=17082)) ja Vaskjala-ülemiste kanali vahelisel alal.Juurdepääs planeeringualale nähakse ette Jaanivälja põik tänavalt.

### Tehnovõrgud ja kitsendused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

* Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum
* Elektri maakaabelliin koos elektripaigaldise kaitsevööndiga (1+1m).
* Rae valla gaasitorustik), kaitsevööndiga (1+1m).
* Ühise vee- ja kanalisatsiooni torustik ja selle kaitsevöönd (2+2m).
* Tallinna Lennuvälja piirangupind

### Teed

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud T-11334 Raeküla teelt mööda Jaanivälja teed, läbi Jaanivälja põiktänavat, mis on mustkattega eratee.

### Hooned

Planeeringualal asub kolm eluhoonet.

### Haljastus

Planeeritaval alal, Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 kinnistutel on hekid, kõrghaljastus puudub. Kinnistute piirid on tarastatud. Jaaniväja tee 1a 550 m2 suurune ala on niidetud ala ilma kõrghaljastuseta.

# Planeerimisettepanek

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute ümber jagamine ning elamukruntidele kavandatud hoonete katusekalde muutmine ning jaanivàlja pòik 5 kinnistule 550m2 jaanivälja tee 1a kü-st ning jaanivälja põik 5 kü ehitusõiguse suurendamine.

Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 ja Jaanivälja põik kinnistute alale on varasemalt kehtestatud Niidu kinnistru detailplaneering (KOV ID DP0488, OÜ Hirundo töö nr HDP 14/07), mille eesmärk on: lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt planeerimisseadusele. Määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused. Planeeritaval alal moodustatakse 3 ühepereelamu krunti, 1 transpordimaa krunti. Detailplaneering on hehtestatud

kehtestatud Rae Vallavalitsuse 9.06. 2008 korraldusega nr 415 ja ka realiseeritud.

Jaanivälja tee 1a kinnistue varem detailplaneeringut kehtestatud ei ole.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on taotletava detailplaneeringuga planeeritava ala juhtotstarbeks määratud perspektiivne elamumaa tiheasutuses. Üldplaneeringus kajastatud Rae küla hoonestustingimuste kohaselt on krundile lubatud 1 elamu (kuni 2 korrust, kõrgus kuni 8 m) ning kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m (1 korrus, kõrgus kuni

25 m), krundi täisehitus 10-15% (olenevalt krundi suurusest). Katusekalde ja räästa kõrguse puhul järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala Rae põhjapiirkonda väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Menetluses oleva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on detailplaneeringualal paiknevate kinnistute hoonestustingimused järgmised: igale krundile lubatud 1 elamu (kuni 2 korrust, kõrgus kuni 9 m) ja kuni 3 abihoonet (1 korrus, kõrgus kuni 5 m), kruntide täisehitus vastavalt krundi suurusele (Jaanivälja põik 1 ja 3 puhul on suurim lubatud ehitisealune pind 250 m krundi kohta, 1 ja 3 puhul on suurim lubatud ehitisealune pind 250 m krundi kohta, Jaanivälja põik 5 puhul 300 m.

## Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

* Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.

Hoonetele esitatavad nõuded:

* Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 15%, oleneva lt krundi suurusest.
* Maksimaalne põhihoone ehitusalune pind 250–300m², olenevalt krundi suurusest.
* Hoonestusviis – lahtine
* Lubatud hoonete arv –üks põhi ja 1 või 2 abihoonet (1+2)
* Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2maapealset korrust
* Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus –8 või 9\*\*
* Lubatud abihoone korruselisus – 1 korrus
* Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus –kuni 5m
* Lubatud abihoonete maksimaalne ehitusalune pind 80 m2
* Katuseharja suund – soovitavalt teega paralleelselt või risti
* Katusekalde ja räästa kõrguse puhul järgida kontaktvööndi üldist lahendust, lubatud katusekalle 15-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Parapetiga lamekatus ei ole lubatud.
* Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva,piirkonda sobiva hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet, eelistada looduslikke materjale. Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv.
* Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.
* Parkimine lahendada omal krundil (min 2 parkimiskohta elamu kohta).
* Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
* Piirdeaiad – Lubatud on võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendusest. Piireaed rajada kinnistu piirile, piirdeaia välimus ja asukoht kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.

\*\*Planeeringus on lubatud kavandada mitu alternatiivse lahendust, ühe teostumisel muutub alternatiivne tingimus kehtetuks. Antud juhul: kui detailplaneering jõuab kehtestamiseni ajal, mil kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, jääb hoonete kõrgustingimuseks 8m,kui detailplaneering jõuab kehtestamiseni menetluses oleva Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu ketivuse ajal, siis on hoone kõrgusnõudeks 9m ja alternatiivne tingimus eemaldatakse planeeringust.

## Teed ja parkimine

Ligipääsuks kasutada olemasolevatJaanivälja põik tänavat. Uus mahasõite ei kavandata.

Parkimine lahendada omal krundil. Planeeritud on minimaalselt kaks parkimiskohta. Tugevdatud alusel parkimiskohad täpsustada hoone ja/või haljastuse projektiga.

Parkimiskohtade katend on soovitav rajada sadevee maasse imbumist võimaldavate vuukidega, filtreerivatel aluskihtidel, et vähendada vee ärajuhtimise vajadust.

## Vesi ja kanalisatsioon

**VEEVARUSTUS**

Ühisveevärgiga onJaanivälja põik 1, 3 ja 5 liitunud,

**KANALISATSIOON**

Ühiskanalisatsiooniga on on Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 liitunud.

## Elekter

Elektrivarustusega on planeeringualal asuvad kinnistud liitunud ja tarbivad elektriettevõtte teenust.

## Sademevesi

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Sademevesi immutada omal krundil. Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Hoone projekti koosseisus leida valingvihmade korral tekkivate sademevete arvutuslikud hulgad mis vajavad immutamist ning projekteerida vastavad lahendused, vajadusel rajada drenaaž ja/või vihmapeenrad ja/või sademevee kogumismahutid.

Kavandada kokku kogutud sademevee kastmisveena kasutamist võimaldavad lahendused hoone projekteerimise käigus.

Olemasolevatmaapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapindaei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisegatuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

## Põhjavee kaitstus

Põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni;

vee- ja kanalisatsiooni taristu rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil;

kanalisatsiooni juhitavad reoveed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi;

tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

## Tuleohutus

Lähim tuletüõrjehüdrant asub Raeküla tee ääres, planeeringualast 150m kaugusel.

## Vertikaalplaneerimine

Sademevesi immutada omal krundil, Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Sademevee juhtimise soovituslikud suunad on kantud joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus. Täpsemad vertikaalplaneerimise lahendused koostada hoone ja haljastusprojekti koosseisus.

Sadevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud va kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

## Servituudi vajadus

Servituutide vajadus selgitatakse edasise planeerimise käigus.

## Müra

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

Rae valla mürauuringu andmetel jääb planeeringualal päevane liiklusmüra tase 40-45 dB.

Skeem 4 Väljavõte päevasest müratasemetest Rae valla mürauuringust.

Seega ületab päevane liiklusmüratase lubatud müra normtaset eluruumides, mis on 35 dB päeval. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Välispiirete materjalide ja konstruktsioonide lahenduste kasutamisel arvestada heliisolatsiooni indeksiks 35.

## Insolatsioon

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud piisav insolatsiooni kestusvastavalt Eesti EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3- tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste ühepereelamu puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvukorral vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad.Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste ühepereelamu puhul vähemalt kahes toas ja nelja või enama tubade arvukorral kolmes toas.

## Haljastus ja heakord

Säilitada maksimaalselt suuri puid. Uushaljastus rajada elamukruntide sisse.

Kui säilitatavate puittaimede läheduses kavandatake ehitustöid, siis tuleb juhinduda EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest.

Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändudejuurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavatepuude juurestiku kaitsealal keelatud.

## Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus.

Planeeringuala asub perspektiivsete väikeelamute maa-alal

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes katusekalde muutmist ja ühe kinnistu suurendamist, uusi elamuühikuid ei kavandata, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

## Jäätmemajandus

Olmeprügi kogumine nähakse ette omal krundil. Kinnistu värava lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.