

 **Töö nr 580**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**LEERI TEE 8 KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS (DP1289)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Fredy Jones

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger, volitatud arhitekt

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 arno@opt.ee

 56 983 389**KÖITE SISUKORD**

1. **SELETUSKIRI**

[1. ÜLDANDMED 3](#_Toc187825498)

[2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc187825499)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc187825500)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 4](#_Toc187825501)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc187825502)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 4](#_Toc187825503)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 4](#_Toc187825504)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 4](#_Toc187825505)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 4](#_Toc187825506)

[5.5. Tehnovarustus 4](#_Toc187825507)

[5.6. Haljastus 4](#_Toc187825508)

[5.7. Reljeef 4](#_Toc187825509)

[5.8. Radoon 4](#_Toc187825510)

[5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud 5](#_Toc187825511)

[6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 5](#_Toc187825512)

[7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 5](#_Toc187825513)

[7.1. Planeeringulahendus 5](#_Toc187825514)

[7.2. Ehitusõigus 5](#_Toc187825515)

[7.3. Arhitektuurinõuded 6](#_Toc187825516)

[7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 6](#_Toc187825517)

[7.5. Keskkonnakaitse 6](#_Toc187825518)

[7.6. Haljastus ja heakord 6](#_Toc187825519)

[7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 7](#_Toc187825520)

[7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 7](#_Toc187825521)

[7.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 7](#_Toc187825522)

[7.10. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 7](#_Toc187825523)

[8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 7](#_Toc187825524)

[8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 8](#_Toc187825525)

[8.2. Elektrivarustus 8](#_Toc187825526)

[8.3. Sidevarustus 8](#_Toc187825527)

[8.4. Soojavarustus 8](#_Toc187825528)

[9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 8](#_Toc187825529)

1. **JOONISED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:500

AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan M 1:500

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt, töö nr 23-G056, 16.02.2023 a.
1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **SELETUSKIRI**

# ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Järvekülas, Leeri tee 8 kinnistul. Planeeritavale alale on juurdepääs riigitee 11330 Järveküla-Jüri teelt. Kinnistu suurus on 1365 m². Alale on eelnevalt koostatud detailplaneering. Järveküla Otsa kinnistu detailplaneering DP0296, kehtestatud 15.08.2006, osaliselt kehtetu.

# 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

Leeri tee 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osaline maakasutuse sihtostarve muutmine ja ehitusõiguse suurendamine.

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

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala jääb Järveküla põhjaossa küla piirile, piirnedes põhja-idasuunal Peetri alevikuga ja edela-loodesuunal Kesklinna linnaosaga. Lääneküljele jääb Ülemiste järve sanitaarkaitseala vöönd.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Leeri tee 8 – (Maa-ameti andmetel 21.05.2024)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:2225;
* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
* kinnistu pindala: 1365 m².

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul püstitamisel olev üksikelamu, registrikoodiga 120568990.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| **Vana-Tartu mnt 2a** | 1506874 m² | 78401:101:4198 | Maatulundusmaa 100% |
| **11330 Järveküla-Jüri tee** | 56618 m² | 65301:001:0594 | Transpordimaa 100% |
| **11330 Järveküla-Jüri tee** | 1960 m² | 65301:001:2251 | Transpordimaa 100% |
| **Leeri tee 6** | 1537 m² | 65301:001:2222 | Elamumaa 100% |
| **Leeri tee 7** | 1525 m² | 65301:001:2226 | Elamumaa 100% |
| **Leeri tee**  | 1534 m² | 65301:001:2217 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsud alale on avalikult kasutatavalt riigiteelt 11330 Järveküla-Jüri teelt (Vana-Tartu maantee), edaspidi nimetatud riigitee ja Leeri tee kaudu.

## Tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Leeri teel on kinnistu piirile väljaehitatud liitumispunktid gaasitorustikuga, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikuga. Kinnistu piiril paiknevad elektri ja side liitumiskilp.

## Haljastus

Kõrghaljastus kasvab kinnistu ida- ja lõunanurgas. Piki piirdeaeda kasvab igal küljel elupuuhekk.

## Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt läänesuunas langev, jäädes vahemikku 40.30 – 41.81 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.

## Kehtivad kitsendused ja piirangud

* Vee- ja kanalisatsioonitorustiku, gaasitorustiku liitumiskaevudele 2 m ulatuses;
* elektri liitumiskilbile 2 m ulatuses.

# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb vastavalt Rae valla üldplaneeringus elamumaade alale, mis piirneb läänesuunal Ülemiste järve sanitaarkaitse alaga.

Leeri tee 8 kinnistu asub kesklinna linnaosa piiril, piirkonnas mida on aktiivselt arendatud ja olnud väga kiire arenguga. Lähialal Peetri alevikus ja Järvekülas on välja kujunenud kompaktsed elamupiirkonnad. Planeeringuala lähiümbruses paiknevad valdavalt erineva suurusega elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Peetri alevikus asub Peetri lastead-põhikool.

Lähimad kaubanduskeskused paiknevad Peetri Keskuses ja Tallinnas Ülemistes.

Lähim bussipestus paikneb riigiteel ~500 m kaugusel.

# PLANEERINGUGA KAVANDATAV

## Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi ehitusõiguse suurendamine ja osaline maa sihtotstarbe muutmine.

Lahendada juurdepääs riigiteelt. Planeeringuga määratud osaline ärifunktsioon toob kaasa külaliste parkimise ja parema ligipääsu vajaduse, mida on keeruline lahendada kvartalisisese Leeri tee kaudu. Väljakujunenud olukorraga on lahendatud parkimine riigitee poolses osas.

Kinnistu piirile Leeri teele väljaehitatud tehnovõrkude liitumispunkide osas muudatusi ei tehta.

Planeeringulahendus muudab osaliselt kehtivat (Järveküla, Otsa kinnistu detailplaneering DP0296, kehtestatud 15.08.2006) planeeringut Leeri tee 8 osas.

## Ehitusõigus

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

Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet, üks elamu ja üks abihoone.

Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal ja üks keldrikorrus. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit.

**Krundi planeeritav ehitusõigus:**

Krunt pos 1

* Krundi suurus 1365 m²
* maakasutuse sihtotstarve E 80% // Ä 20%
* hoonete arv 2
* ehitisealune pind elamu 339 m², abihoone kuni 60 m²
* korruselisus elamu 2/-1k; abihoonet ei planeeritud
* kõrgus elamu 8 m
* parkimiskohtade arv 7

## Arhitektuurinõuded

* Krundil võib paikneda üks elamu/ ärihoone
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,6 meetrit kõrgemal;
* peamiseks viimistlusmaterjaliks kasutada puitu, mida võib kombineerida looduskivi, tellise krohvipinna ja ilmastikukindla ehitusplaadiga; vältida ümarpalgi kasutust;
* vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
* katusekalded – üksikelamul 15 – 40º, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega; katuse tüübiks viilkatus, kelpkatus või ühepoolse kaldega katus;
* abihoone ja piirde peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.

Piirded:

* olemasoleva piirdeaia osas muudatusi ei tehta.

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 liginullenergiahoone 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 on kavandatud asfaltkattega riigiteelt. Arvestades kinnistule kavandatud juurdepääsu asukohta ning pärast selle kinnitamist teeb planeering ettepaneku täpsustada kinnistu aadressi.

Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Reaalne vajadus äritegevuse toimimiseks on tagada äriklientidele juurdepääs riigiteelt.

Lähtuvalt planeeringualal äritegevuse iseloomust (eksklusiivsete mootorrataste taastamine) on päevas kuni 4 – 5 klienti (liikumine mootorsõidukiga) ja klientidel on tagatud parkimine omal kinnistul. Planeeritud on 7 parkimiskohta, sh 3 parkimiskohta ärikliendile.

Jalakäijatele, sh vajadusel ka ärikliendile on tagatud olemasolev juurdepääs Leerimäe tee ja Leeri tänava kaudu. Leerimäe tee ja riigitee ristmikul on tähistatud ülekäigurada, mis tagab jalakäijate juurdepääsu Leerimäe teele ja sealt omakorda Leeri tänavale. Ülekäiguraja planeerimine üle riigitee vahetult Leeri tn 8 kinnistu juurde ning ainult antud kinnistu jaoks ei ole otstarbekas.

Lähtudes äritegevuse osakaalust (E 80% // Ä 20%) ning iseloomust ei ole kavandatud ja vajadust suuremahuliste kaubaautodega kauba tarnimist planeeringualale. Äritegevuseks planeeringualal vajaliku kauba tarnimine, laadimine on planeeritud kaubikutega.

Liiklussagedus olemasoleval ristmikul ei ületa 20 sõidukit ööpäevas.

Hoonestusala on planeeritud elamu piirile, mis tagab parklas 7 m laiuse manööverdusruumi hoone ees.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

## Keskkonnakaitse

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole. Planeeritaval alal on olemasolev 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-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

## 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.

Olemasolev haljastus säilitatakse.

Vertikaalplaneerimine alal on lahendatud nii, 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.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märts 2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18. veebruar 2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Lähim hüdrant paikneb kinnistu vastas (põhjasuunal) paikneval Järveääre teel, ca 50 m kaugusel.

Alale on 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.

Avariiohtlike 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 osas muudatusi ei tehta.

Kinnistu piirile Leeri teele on välja ehitatud vee, reovee kanalisatsiooni, elektri., side ja gaasi liitumispunktid.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Leeri teel paiknevad liitumispunktid ning ühisveevärgi ja ühiskanalisatsioonitorustik.

Kinnistu varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on olemasolevate liitumispunkide kaudu.

## Elektrivarustus

Kinnistu elektriga varustamine on tagatud Leeri teel selle piirile väljaehitatud elektri liitumiskilbist.

## Sidevarustus

Kinnistu sidega varustamine on tagatud Leeri teel selle piirile väljaehitatud side liitumiskilbist.

## Soojavarustus

Kinnistu soojavarustus on tagatud elektri ning õhksoojuspumbaga ja planeeritud on õhk-vesi soojuspumba baasil. Küttelahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.