

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 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse analüüs
 - 2.2. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele
 - 2.3. 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
PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP -03

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Võisilma kinnistu (katastritunnusega 6503:004:0211) asub Rae vallas, Salu külas. Võisilma kinnistu on ajalooliselt moodustunud kahe kinnistu – Loigu ja Võisilma liitmisel. Mõlemad kinnistud oma hoonetega on nähtavad juba 1898.a kaheverstasel kaardil. Koos kinnistunimedega ja piiridega on need esitatud 1932.a. skeemilisel katastrikaardil.

Planeeritava Võisilma kinnistu (suurusega 186313m²) praegune kasutusotstarve on maatulundusmaa 100%. Kinnistu põhjapoolses osas paiknevad varasemalt rajatud ja kasutusel olevad, kuid juba amortiseerunud elu- ja abihooned. Lõunapoolne ala on hoonestamata. Võisilma kinnistule pääseb Salutaguse kinnistul (munitsipaalomandis olev üldkasutatav maa) paikneva juurdepääsutee kaudu, mis kulgeb Aruvalla-Jägala teele (T100%). Võisilma kinnistu lõunaosas paikneb olemasolev roheala, mis on Rae valla rohevõrgustiku koosseisus.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva amortiseerunud hoonestuse eraldamiseks olemasolevast maatulundusmaa kinnistust (pos 1), mis moodustaks uue kavandatava elamumaa kinnistu (pos 3). Lisaks nähakse ette veel ühe uue elamumaa kasutusotstarbega kinnistu (pos2) kavandamine olemasoleva kinnistu keskel paiknevale lagealale. Ülejäänud maa-ala jääb maatulundusmaa kinnistuks (pos1).

Olemasolev juurdepääsutee pikendatakse läbi olemasoleva maatulundusmaa kinnistu kuni elamumaa kinnistuni (pos2). Olemasolevalt juurdepääsuteelt pääseb ka olemasoleva hoonestusega elamumaa kinnistule (pos 3).

Olemasoleval maatulundusmaa kinnistul paiknevad praegu eluhoone ja kolm abihoonet. Olemasolevad hooned paiknevad kinnistu põhjaosas, madalal ja võsastunud reljeefil.

Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav kinnistu maa-alal, mille kasutusotstarbeks on maatulundusmaa, kuid millele on võimalik ette näha max 0.2 kuni 1 ha suurusega hoonestatud ala.

Salu külas on eelpool nimetatud suurusega õuealale võimalik rajada ühepereelamu, paaris-ja kahepere-, rida ja korterelamuid.

Planeeritav ala külgneb idapoolt Koidu kinnistuga (katastritunnusega 65303:004:0148), põhjast Salutaguse kinnistuga (katastritunnusega 65303:004:0300. ja läänest Sirgu kinnistuga (katastritunnusega 65303:004:0210).

Ida- ja läänepoolse naaberkinnistu kasutusotstarve on olemasolevalt maatulundusmaa. Põhjapoolne Salutaguse kinnistu on munitsipaalomandis, kasutusotstarbega (Ü100%) üldkasutatav maa.

Planeeritav Võisilma kinnistu on eraomandis. Võisilma kinnistu praegune omanik on hr Margus Alamaa.

2. Planeeritava ala eesmärkide kirjeldus.

Planeeritaval alal paikneva olemasoleva Võisilma kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva hoonestuse eraldamiseks olemasolevast maatulundusmaa kinnistust (pos1), mis moodustaks uue elamumaa kinnistu (pos3) ja lisaks veel ühe uue elamumaa kasutusotstarbega kinnistu kavandamiseks maatulundusmaa kinnistu keskel paiknevale lagealale (pos2). Ülejäänud maa-ala (pos1) jääb maatulundusmaa kinnistuks.

Planeeringuga tehakse ettepanek ka olemasoleva maatulundusmaa kinnistu keskosas paiknevale madalama reljeefiga lagealale kahe tiigi rajamine, mis paiknevad põhiliselt maatulundusmaal kuhu kulgevad olemasolevad looduslikud veekraavid ja allikad. Veesilmade kogupiind ei ületa 10000m².

Seega olemasolev kinnistu jagatakse kolmeks eraldi kinnistuks: maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (pos1) ja kavandatavad elamumaa sihtotstarbega kinnistud (pos 2) ja (pos 3).

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek uuele kinnistule (pos3) ette näha elamu ja kolme abihoone rajamine. Maatulundusmaale jäävad olemasolevad abihooned kuuluvad lammutamisele. Kavandatavale uuele elamumaa kinnistule (pos2) planeeritakse rajada üksikelamu ja viis abihoonet .

Planeeritavale hoonestusele (pos2 ja pos3 kinnistutel) määratakse ehitusõigus. Teede, platside ja parklate asukohad esitatakse põhijoonisel.

Kavandatavate katastriüksuste, hoonestuse asukohad ning ehitusõigus, samuti teede, parklate ja veesilmade asukohad on näidatud DP põhijoonisel.

Olemasolev juurdepääsud kinnistule (pos1 ja pos3) jäävad muutmata. Olemasolevat juurdepääsuteed pikendatakse uue elamumaa (pos2) krundini.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusalade paiknemine arvestab olemasolevate või haljastuseta lagealade asukohtadega. Planeeritavate katastriüksuste piirid, hoonestusalade, teede ja platside ning olemasolevate ja planeeritavate tehovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisiga tehakse ettepanek hoonestatava maa-ala ehitusõiguste määramiseks.

Planeeritav kinnistu Pos2.

Planeeritavast Võisilma kinnistust, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (MP100%, pos1), eraldatakse 1 ha suurune kinnistu, mis nimetatakse ümber elamumaa (EP100%, pos2) sihtotstarbega kinnistuks.

Võisilma kinnistust eraldatavale elamumaa kinnistule määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks

Kavandatava elamumaa (pos2) max pindala on 1.0 ha, millest max lubatud täisehitus on 600m² ja mille lubatud max hoonete arv on 6, sh üks eluhoone

ja 5 abihoonet. Uuele katastriüksusele lubatud üksikelamu max kõrgus on 9m ümbritsevast maapinnast. Abihoonete max kõrgus on 6m ümbritsevast maapinnast.

Planeeritavale kinnistule (pos2) määratakse ehitusõigus uute planeeritavate ehitiste püstitamiseks, mis on esitatud põhijoonisel.

Hoonestatava krundi tehnovõrkudega varustamiseks määratakse vajaduse korral servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

Planeeritav kinnistu Pos3.

Planeeritavast Võisilma kinnistust, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (MP100%, Pos 1), eraldatakse 4933m² suurune kinnistu, mis nimetatakse ümber elamumaa (EP100%, Pos 3) sihtotstarbega kinnistuks.

Võisilma kinnistust eraldatavale elamumaa kinnistule määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks

Kavandatava elamumaa (Pos 3) max pindala on 4933m², millest max lubatud täisehitus on 300m² ja mille lubatud max hoonete arv on 4, sh üks eluhoone ja 3 abihoonet. Uuele katastriüksusele lubatud üksikelamu max kõrgus on 9m ümbritsevast maapinnast. Abihoonete max kõrgus on 6m ümbritsevast maapinnast.

Planeeritavale kinnistule (Pos 3) määratakse ehitusõigus uute planeeritavate ehitiste püstitamiseks, mis on esitatud põhijoonisel.

Hoonestatava krundi tehnovõrkudega varustamiseks määratakse vajaduse korral servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

2.1. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse analüüs.

Käesoleva detailplaneeringu koosseisu on lisatud arhitektuuriajaloolase pr Elo Lutsepp (muinsuskaitse tegevusluba VS 872/2016) poolt 2024.a. koostatud „Eksperthinnang Rae vallas Salu külas paiknevale Võisilma kinnistule koostatud detailplaneeringu eskiisile ja ajaloolisele asustusale“, kus on kirjas:

„Käesoleva kinnistu näol on tegemist Salu küla ajaloolise asustusala, mis on aga nõukogude perioodil minetanud oma traditsioonilise hoonestuse...“, „Kinnistul paiknevad 1950ndatel ja hiljem rajatud ja kasutuses olevad kuid juba amortiseerunud elu- ja abihooned (elamu EHR kood 116018141, laut 116018142, kelder 116018143, kuur 116018144).. Elamu on tõenäoliselt ehitatud 1950ndatel. Kõrvalhooned, mis on ehitatud hiljem, on amortiseerunud... Kurioosumiks võib pidada kinnistu hoovil eluhoonest kirdes asetsevat 1980.aastal rajatud Ike Volkovi kavandatud mälestusmärki talus 1922.aastal toimunud ELKNÜ I kongressile“.

Kinnistu põhjapoolne osa on suurelt osalt kaetud metsaga, milles on säilinud Sirgu kinnistuga piiriks olnud kiviaia kehand. Hoonetest lõuna poole jääb

tehislik tiik, mis praegu ei täida oma ülesannet ja suurem osa kinnistust kannatab liigniiskuse all. Võisilma kinnistu lõunaosas paikneb olemasolev roheala, mis on Rae valla rohevõrgustiku koosseisus. Kinnistu lõunapoolne ala on hoonestamata. Tegemist on liigniiske rohumaaga ja võsastunud alaga. Ajalooliselt on Võisilma taluga liidetud Loigu talu hooned asetsenud kõrgemal liivikul. Loigu talu jäi tühjaks ja hävines peale 1949.aastal pererahva küüditamist.

2.2. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele miljöösäilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis.

Vastavalt Elo Lutsepp poolt koostatud hinnangule:

„Võisilma kinnistu planeeringu muutmisega on uued hooned (elamu ja kõrvalhooned) kavandatud kinnistu keskel paiknevale lagealale. Juurdepääsutee pikendatakse läbi olemasoleva õueala kuni uue hoonestuseni. Kuigi Rae valla üldplaneeringus on Salu küla märgitud ajaloolise asustuse alana, siis käesoleval Võisilma kinnistul pole säilinud ajaloolist hoonestust. On lõiguti säilinud vaid kiviaiad. Ka ei teki naaberkinnistutelt kaas arvatud ida poole jääva Koidu kinnistu aladelt ega teedelt vaateid kinnistu praegustele ega ka planeeritavatele hoonetele. Seetõttu ei näe põhjust seada ajaloolisest ehitustraditsioonist tulenevaid piiranguid uute hoonete rajamiseks. Üldplaneeringuga on juba seatud tingimused hoonete rajamiseks. Arvestades praeguste abihoonete seisu võib teha järelduse, et ka 1950ndatel rajatud eluhoone vajaks väga suuri renoveerimistöid, sh energiatõhususe tõstmist. Seega võib pidada otstarbekamaks olemasoleva hoonestuse lammutamist...“

2.3. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Kavandatav detailplaneeringu lahendus on vastavuses Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringuga, mille kohaselt paiknevad planeeritavad kinnistud elamumaa ja perspektiivse elamumaa sihtotstarbega alal.

Hoonestatava krundi 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 maatulundusmaa ja elamumaa kasutusotstarbega alade hoonestamiseks ja kasutamiseks ühiskasutatavate ja lokaalsete tehnovõrkude baasil.

3. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud.

1. Rae valla üldplaneering.
2. OÜ Radiaan, (reg 12514402, Vana-Tartu Maantee 79a, Peetri 75312 geodeet Andres Erit, tel 56609222) poolt koostatud mõõdistus.

4. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Detailplaneeringus kavandatava hoonestatavate alade ehitusõigus

Võisilma kinnistu maatulundusmaast eraldatakse olemasolev vana hoonestusega maa-ala ja lisaks ka teine, kavandatava hoonestusega maa-ala, mis paikneb Võisilma kinnistu keskosas. Võisilma kinnistu allesjääva osa - maatulundusmaa (M100%) kasutusotstarvet ei muudeta.

Uus hoonestatav elamumaa Pos2 rajatakse lagealale, kusjuures moodustatakse eraldi elamumaa (EP100%) sihtotstarbega katastriüksus. Olemasolev hoonestus olemasoleva kinnistu põhjaosas jääb kavandatavale elamumaa (EP100%) kinnistule Pos3.

Kinnistu jaotakse üheks maatulundusmaa (M100%) Pos1 ja kaheks elamumaa (EP100%) Pos2 ja Pos3 kasutusotstarbega kinnistuks, millele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Võisilma kinnistust jagatava maatulundusumaa sihtotstarbega POS.1

suurus 171380 m². Kinnistule ei ole määratud hoonestusõigust.

Planeeritavale maatulundusumaa krundile pos.1 kavandatakse juurdepääsutee - ja tehovõrkude servituudi vajadusega alad kinnistu pos.2 ja pos.3 omaniku kasuks.

Kinnistu pos.1 võõrandamisel on nõutav notariaalne leping servituudi seadmiseks eelpool nimetatud juurdepääsutee ja tehovõrkude osas.

Võisilma kinnistust jagatava elamumaa sihtotstarbega POS.2 krundi suurus on 10000m². Max. lubatud ehitisealune pind on 600m². Elamumaa krundile max lubatud hoonete arv on 6, (neist üks eluhoone ja 5 abihooned). Abihoone max lubatav kõrgus on 6m maapinnast.

Elamumaa krundile on seega võimalik paigutada:

- a) üks kahe maapealse korrusega ja keldrikorrusega üksikelamu, max kõrgusega 9m maapinnast.
- b) viis ühekorruselist ja keldrikorrustega abihoonet kõrgusega 6m maapinnast,

Elamumaa krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Krundile Pos.2 lubatud suletud brutopind on 1000 m².

Krundile Pos.2 lubatud hoonestuse soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Planeeritava eluhoone max ehitisealune pind võib olla 300 m². Planeeritavate hoonete katusekalded võivad olla 20 kraadi kuni 50 kraadi.

Ühe abihoone (abihoone nr 2) katus võib olla ka dekoratiivse ümarpinnaga, mis on kaetud murukattega.

Planeeritavate abihoonete max ehitisealune pind kokku võib olla 300m²

Planeeritavate abihoonete hoonete välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada eluhoonega sarnaseid, piirkonnas lubatud materjale: puitu, looduslikku kivi, tellisvoodrit, krohvi, betooni, klaasi.

Abihoonete katusekatteks võib kasutada plekki, katusekive, rullmaterjali ja muru/mätaskatust.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad.

Võisilma kinnistust jagatava elamumaa sihtotstarbega Pos3 krundi suurus on 4933m². Max lubatud ehitisealune pind on 300m². Elamumaa krundile max lubatud hoonete arv on 4, (neist üks eluhoone ja 3 abihooned). Abihoone max lubatav kõrgus on 6m maapinnast.

Elamumaa krundile on seega võimalik paigutada:

a)üks kahe maapealse korrusega ja keldrikorrusega üksikelamu, max kõrgusega 9m maapinnast.

b)kolm ühekorruselist ja keldrikorrustega abihoonet kõrgusega 6m maapinnast, mis teenindavad eluhoonet ja ümbritsevat maatulundusmaad.

Elamumaa krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Krundile Pos3 lubatud ehitisealune pind on 300 ning suletud brutopind on 400 m².

Krundile Pos3 lubatud hoonestuse soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel.

Planeeritavate abihoonete hoonete välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada eluhoonega sarnaseid, piirkonnas lubatud materjale: puitu, looduslikku kivi, tellisvoodrit, krohvi, betooni, klaasi.

Abihoonete katusekatteks võib kasutada plekki, katusekive, rullmaterjali ja muru/mätaskatust. Planeeritavate hoonete katusekalded võivad olla 20 kuni 50 kraadi.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale elamumaa krundile kavandatakse tehnovõrkude servituudi vajadusega alad tehnovõrkude valdajate ja vastavate kinnistute omanike kasuks.

Kinnistule pos.3 on kavandatud eraldi juurdepääs olemasolevat teelt läbi Salutaguse üldkasutatava maa.

4.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Pos nr.2 hoonestusala kavandatakse kinnistu keskel paiknevale lagealale, kus hoonestatava ala maapinna kõrgused jäävad vahemikku 50.00 kuni 53.50

Kraavide suubumiskohta kavandatava tiigi maapinna kõrgused jäävad vahemikku 50.30 kuni 50.50

Projekteeritavate hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe jääb keskmiselt 0.2m – 1.5 m.

Olemasolevat juurdepääsuteed pikendatakse elamumaa krundini. Juurdepääsutee pikenduse mõõtmed ning katendite lõiked esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

4.3. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas

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

Planeeritavate hoonete ja platside all puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Hoonestus ja teede ning platside asukohad on kavandatud olemasolevatele lagedatele aladele, kus puudub kõrghaljastus. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate.

Võisilma kinnistu maatulundusmaale on lubatud rajada kaks tiiki (suurustega 6000 ja 4000m²), max suurusega 10000 m², sügavustega kuni 4.0m. Tiikide täpne asukoht sõltub olemasolevate looduslikest allikatest suubuvate kraavide asukohtadest, mis täpsustatakse enne ehituse alustamist koostatud projektiga ja mis osaliselt võivad jääda ka elamumaa kinnistule) Suurema tiigi keskele on lubatud rajada saareke.

5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Võisilma kinnistu jagamiseks elamumaa ja maatulundusmaa kruntideks siis:

Hoonestuse ja tiigi rajamisel tuleb arvestada antud piirkonna geoloogiliste uuringutega, mis tellitakse vajaduse korral enne ehitusprojekti koostamist.

Hoonestuse kavandamiseks krundil on vajalik taotleda elektrivarustuse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

6. Tehnovõrkude osa.

6.1. Veevarustuse osa.

Olemasoleva Võisilma kinnistu veevarustus toimub salvkaevu abil.

Võisilma kinnistust jagatavate planeeritavate elamumaa kinnistute (Pos2 ja Pos3) hoonestus varustatakse joogi- ja majandusveega kavandatavast puurkaevudest, mille asukoht on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega. Pos. nr. 3 kinnistul paikneb salvkaev. Kui salvkaevu joogivee analüüsid vastavad normidele, siis ei pea puurkaevu rajama.

Puurkaevu kaitsevöönd määratakse 10m läbimõõduga.

6.2. Kanalisatsioon.

Olemasoleva Võisilma kinnistu hoonestusel puudub kanalisatsioon ja normide kohane reovete kogumismahuti.

Planeeritavate elamumaa sihtotstarbega kinnistutel paiknevate hoonete reovete kanaliseerimiseks nähakse ette kavandatavatele hoonetele vastav kanalisatsiooni torustik ja biopuhastid koos imbsüteemidega, mille asukohad on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

6.3. Elektrivarustus.

Hoonestatava kinnistu elektrivarustuse osa kavandatakse olemasoleva võimsuse baasil ja tehnovõrgu valdaja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel. Käesolevaga on kinnistul olemasolev 3-faasiline elektrivarustus, peakilp kaitsmega 30A ja 380V tööstusvool.

Kinnistu Pos 3 liitumispunkti asukoht jääb muutmata (mis on praegune olemasoleva Võisilma kinnistu liitumispunkt). Kinnistu Pos 2 kavandatava liitumispunkti asukoht on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega. Elektrimaakaabelliini ümber esitatakse servituudi vajadusega ala 1m mõlemale poole trassi telge pos. nr 2 kinnistu kasuks

Seletuskirja koostas vol. arhitekt, tase 7 Reet Valk