

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 lammutamiseks ja uue elumumaa kasutusotstarbega kinnistu kavandamiseks kinnistu keskel paiknevale lagealale.

Olemasolev juurdepääsutee pikendatakse läbi olemasoleva maatulundusmaa kinnistu kuni uue hoonestuseni.

Olemasoleval 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. Planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva hoonestuse lammutamiseks ja kinnistu keskosa lagealale uue hoonestuse ja kahe tiigi rajamine, kusjuures moodustatakse eraldi elamumaa (E100%) sihtotstarbega katastriüksus. Seega olemasolev kinnistu jagatakse kaheks eraldi kinnistuks: maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (POS 1) ja kavandatav elamumaa sihtotstarbega kinnistu (POS 2).

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva amortiseerunud hoonestuse lammutamiseks ja uue elamumaa kasutusotstarbega kinnistu kavandamiseks kinnistu keskel paiknevale lagealale. Kavandatavale uuele elamumaa kinnistule planeeritakse rajada üksikelamu, viis abihoonet ja tiik, mis paikneb osaliselt maatulundusmaal. Lisaks kavandatakse kraaviga ühendatud tiik ka maatulundusmaa kinnistu madalama reljeefiga ossa, kuhu kulgevad olemasolevad looduslikud veekraavid ja allikad. Veesilmade kogupind ei ületa 10000m².

Planeeritavale hoonestusele (POS 2 kinnistul) määratakse ehitusõigus. Teede, platside ja parklate asukohad esitatakse põhijoonisel.

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

Olemasolev juurdepääs kinnistule jääb muutmata. Olemasolevat juurdepääsuteed pikendatakse uue elamumaa krundini.

Planeeritavast Võisilma kinnistust, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (M100%, Pos 1), eraldatakse 1 ha suurune kinnistu, mis nimetatakse ümber elamumaa (E100%, Pos 2) sihtotstarbega kinnistuks.

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

Kavandatava elamumaa (Pos 2) 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, kuid hoonele torni kavandamise korral võib torni max kõrgus olla 12m maapinnast. Abihoonete max kõrgus on 5m ümbritsevast maapinnast, kuid eriotstarbelise (näiteks traktorikuur ja lindla) kavandamise korral võib ühe abihooone kõrgus olla 9m.

Planeeritavale kinnistule (Pos 2) 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.

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

Käesoleva detailplaneeringu eskiisiga tehakse ettepanek hoonestatava maa-ala ehitusõiguste määramiseks

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 tehiskivitiik, 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 seisust 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

Kavandatud 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 hoonestatava ala ehitusõigus

Võisilma kinnistu maatulundusmaast eraldatakse hoonestatav maa-ala, mis paikneb Võisilma kinnistu keskosas. Võisilma kinnistu allesjääva osa - maatulundusmaa (M100%) kasutusotstarvet ei muudeta.

Uus hoonestatav elamumaa rajatakse lagealale, kusjuures moodustatakse eraldi elamumaa (E100%) sihtotstarbega katastriüksus. Olemasolev amortiseerunud hoonestus kinnistu põhjaosas kuulub lammutamisele.

Kinnistu jaotakse üheks maatulundusmaa (M100%) POS 1 ja üheks elamumaa (E100%) POS 2 kasutusotstarbega kinnistuks. Pos 2 kinnistule määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Võisilma kinnistust jagatava elamumaa sihtotstarbega POS.2 krundi max lubatud ehitisealune pind on 1ha. Elamumaa krundile max lubatud hoonete arv on 6, (neist üks eluhoone ja 5 abihooned). Abihoone max lubatav kõrgus on 5m maapinnast kuid eriotstarbelise (näiteks traktorikuur ja lindla) kavandamise korral võib ühe abihoone kõrgus olla 9m.

Elamumaa krundile on seega võimalik paigutada:

- a) üks kahe maapealse korrusega ja keldrikorrusega üksikelamu, max kõrgusega 9m maapinnast, kuid eluhoonele torni kavandamise korral võib torni max kõrgus olla 12m,
- b) kolm ühekorruselist abihoonet kõrgusega 5m maapinnast,

- c) üks kahekorruseline abihoone kõrgusega 9m maapinnast, (kahe otstarbelise, näiteks traktorikuur ja lindla, kavandamise korral võib ühe abihoone kõrgus olla max 9m)
- d) üks keldrikorrusega abihoone, kõrgusega 5m maapinnast, suletud maa-aluse netopinnaga max 100 m² ja sügavusega 2.4m maapinnast.

mis teenindavad eluhoonet ja ümbritsevat maatulundusmaad.

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.

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.

4.2. Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus

Planeeritav eluhoone kavandatakse kaldkatustega hoonena.

Planeeritava eluhoone katusekatteks on lubatud kasutada plekki, rullmaterjali, katusekive. Planeeritava uue eluhoone katusekalded võivad olla 20-45 kraadi. Planeeritava eluhoone välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: puitu, looduslikku kivi, tellisvoodrit, krohvi, betooni, klaasi.

Planeeritava eluhoone max ehitisealune pind võib olla 300 m².

Planeeritavate abihoonete (abihooned nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 ja nr 6) katusekalded võivad olla kas 0-20 kraadi või 20 kuni 45 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

4.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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 – 1.0 m.

Olemasolevat juurdepääsuteed pikendatakse elamumaa krundini. Juurdepääsutee pikenduse 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 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. 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 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 jagatava planeeritava elamumaa (POS2) kavandatav hoonestus varustatakse joogi- ja majandusveega planeeritavale kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille asukoht on esitatud põhijoonisel. Salvkaev likvideeritakse.

Hoonete katuste sademeveed kogutakse hoonete nurkades paiknevate vihmaveetorude abil kokku sademevee mahutitesse, mida kasutatakse kastmisveena.

6.2. Kanalisatsioon.

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

Planeeritava elamumaa kinnistul paiknevate hoonete reovete kanaliseerimiseks nähakse ette kavandatavatele hoonetele vastav kanalisatsiooni torustik ja septik, mille asukoht on näidatud põhijoonisel.

6.3. Elektrivarustus.

Harju mk., Rae vald, Salu küla, Võisilma kinnistu detailplaneering Töö nr 2423, 14.08.2024
Detailplaneeringu algatamise ettepanek

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.

Seletuskirja koostas vol. arhitekt, tase 7 Reet Valk