

SISUKORD:

I. DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritava ala lähteandmed

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus, kontaktvöönd

2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud.

2.3. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse analüüs.

2.4. Vastavus planeeringuga kavandatavatele muudatustele miljöo säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis.

3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

3.1. Krundijaotus ja hoonestus

3.1.1. Ehitusõiguse kavandamise alused

3.2. Detailplaneeringus kavandatava hoonestatavate alade ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.

3.2.1. Planeeritav kinnistu POS 1.

3.2.2. Planeeritav kinnistu POS 2.

3.2.3. Planeeritav kinnistu POS 3.

3.3. Detailplaneeringu ettepanek liikluskorralduse osas.

3.4. Detailplaneeringu ettepaneks haljastuse osas.

3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5. TULEOHUTUSE NÕUDED

5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele.

6. TEHNOVÕRKUDE OSA.

6.1. Veevarustuse osa.

6.2. Kanalisatsioon

6.3. Elektrivarustus.

7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

7.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale

7.2. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ning keskkonna alased nõuded projekti koostamiseks ja ehitamiseks,

8. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM

DP -01

TUGIPLAAN

DP -02

KONTAKTVÖÖND

DP -03

PÕHIJONIS

DP -04

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN

DP -05

RUUMILINE ILLUSTRATSIOON

DP -06

LISAD:

- „Topo- geodeetilise uurimistöö aruanne Harju maakond Rae vald Salu küla Võsilma” koostanud Radiaan OÜ Töö nr. 2291G24 (MTR reg, nr, EEG000321)
- „Eksperthinnang Salu külas paiknevale Võsilma kinnistule ja lähialale koostatud detailplaneeringu eskiisile ja ajaloolisele asustusale.” koostanud Elo Lutsepp (muinsuskaitse tegevusluba VS 872/2016)
- „ Dendroloogiline hinnang Võsilma kinnistu DP-ala Salu küla, Rae vald.” koostanud Dendro SJ OÜ Sulev Järve (puittaimede hindaja , tase 5 kutsetunnistuse number : 176587)

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavale alale kahe elamumaa krundi kavandamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 18,6 ha.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal. Juhtotstarvet planeeritavale alale üldplaneeringuga määratud ei ole.

Täiendavalt paikneb planeeringuala põhjapoolne osa üldplaneeringu järgselt ajaloolise asustusstruktuuriga alal ning väärtusliku maastikuga alal. Planeeringuala lõunapoolne osa paikneb üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal.

Detailplaneeringu lahendusega ehitustegevust rohevõrgustiku alale ei kavandata..

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

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. Planeeringu kovID on DP1312.

Planeeritav Võisilma kinnistu on eraomandis. Võisilma kinnistu praegune omanik on eraisik.

1. Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. Detailplaneeringu koostaja on Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo (aadress Mängu tn 2-1, Nõmme linnaosa, Tallinn, 11623, Harjumaa).

1.1. PLANEERITAVA ALA LÄHTEANDMED.

arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja varem koostatud uuringud:

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
4. Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“;
5. Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“;
6. Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määruse nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ muutmine, vastu võetud 19.12.2023 nr 40.
7. Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine“;

8. Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
9. Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“;
10. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
11. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
12. Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
13. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
14. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. OÜ Radiaan, (reg 12514402, Vana-Tartu Maantee 79a, Peetri 75312 geodeet Andres Erit, tel 56609222) poolt koostatud mõõdistus.
16. „Eksperthinnang Rae vallas Salu külas paiknevale Võisilma kinnistule ja lähialale koostatud detailplaneeringu eskiisile ja ajaloolisele asustusale.“ koostanud Elo Lutsepp (muinsuskaitse tegevusluba VS 872/2016)
17. „ Dendroloogiline hinnang Võisilma kinnistu DP-ala Salu küla, Rae vald.“ koostanud Dendro SJ OÜ Sulev Järve (puittaimede hindaja , tase 5 kutsetunnistuse number : 176587)
18. Rae Vallavalituse 30.09.2025 korraldus nr. 1462 „ Salu küla Võisilma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. „

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

2.1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus, kontaktvöönd

Planeeritav Võisilma kinnistu (katastritunnusega 65303:004:0211) 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. Planeeringuala suurus on ligikaudu 18,6 ha ja see hõlmab Võisilma kinnistut (registriosa nr 12746702, katastritunnusega 65303:004:0211, pindalaga 186313m², mille praegune kasutusotstarve on maatulundusmaa 100%) ja lähiala.

Planeeritav ala külgneb idapoolt Koidu kinnistuga (65303:004:0148) ja Saare kinnistuga (65303:004:0149), põhjast Salutaguse kinnistuga (65303:004:0300) ja läänest Sirgu kinnistuga (65303:004:0210). Lõuna poolt külgneb planeeritav kinnistu Loigu kinnistuga (65301:001:3572) ja Suur- Saare (65303:004:0151) kinnistuga. Ida- ja läänepoolse naaberkiinnistu kasutusotstarve on olemasolevalt maatulundusmaa. Põhjapoolne Salutaguse kinnistu on munitsipaalomandis, kasutusotstarbega (Ü 100%) üldkasutatav maa.

Võisilma kinnistu põhjapoolses osas paiknevad varasemalt rajatud ja kasutusel olevad, kuid juba amortiseerunud elu- ja abihooned. Lõunapoolne ala on hoonestamata. Võisilma kinnistu lõunaosas paikneb olemasolev roheala, mis asub Rae valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal.

Võisilma kinnistule pääseb Salutaguse kinnistul (munitsipaalomandis olev üldkasutatav maa) paikneva juurdepääsutee kaudu, mis kulgeb Aruvalla-Jägala teele (L100%). Aruvalla-Jägala tee on riigiomandis kõrvalmaantee (L 100%).

Olemasolevalt juurdepääsuteelt pääseb ka olemasoleva hoonestusega elamumaa kinnistule (pos 3).

2.2 Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud.

Olemasoleval Võisilma maatulundusmaa kinnistul paiknevad praegu üksikelamu, kolm abihoonet ja salvkaev. Olemasolevad hooned paiknevad kinnistu põhjaosas, madalal ja võsastunud reljeefil ning on esitatud põhijoonisel järgmiselt:

Olemasoleva üksikelamu nr 1 ehitisealune pind EHR järgi on 64.5m².

Olemasoleva abihoonet nr 2 (laut) ehitisealune pind on 102.0m²

Olemasoleva abihoonet nr 3 (kuur) ehitisealune pind on 31.7m²

Olemasoleva abihoonet nr 4 (kelder) ehitisealune pind on 15.5m²

Olemasolev salvkaev nr 5

Olemasolevad piirdeaiad ja värav on lammutatud.

Ala keskosas domineerib loodusliku ilmega haritav maa. Planeeritava ala lõunaosas on ulatuslik metsamaa.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- elektripaigaldise kaitsevöönd

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

2.3. 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 asustusalaale“, kus on kirjas:

„Käesoleva kinnistu näol on tegemist Salu küla ajaloolise asustusalaaga, 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 üksikelamust 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 tehnik 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.

2.4. Vastavus planeeringuga kavandatavatele muudatustele miljöö säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis.

Vastavalt Elo Lutsepp poolt koostatud hinnangule:

„Võisilma kinnistu planeeringu muutmiseks on uued hooned (elamu ja kõrvalhooned) kavandatud kinnistu keskel paiknevale lagealale. Juurdepääsutee pikendatakse läbi maatulundusmaa 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 seisut võib teha järelduse, et ka 1950ndatel rajatud üksikelamu vajaks väga suuri renoveerimistöid, sh energiatõhususe tõstmist. Seega võib pidada otstarbekamaks olemasoleva hoonestuse lammutamist...“

3. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS.

3.1. Krundijaotus ja hoonestus

Planeeritaval alal paikneva olemasoleva Võsilma kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva hoonestuse eraldamiseks olemasolevast maatulundusmaa kinnistust (pos 1), mis moodustaks uue elamumaa kinnistu (pos 3) ja lisaks veel ühe uue elamumaa kasutusotstarbega kinnistu kavandamiseks maatulundusmaa kinnistu keskel paiknevale lagealale (pos 2). Ülejäänud maa-ala (pos 1) jääb maatulundusmaa kinnistuks.

Olemasolevat juurdepääsuteed endisele Võsilma kinnistule pikendatakse läbi olemasoleva maatulundusmaa kinnistu kuni planeeritava elamumaa kinnistuni (pos 2).

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 kogupind ei ületa 10000m².

Seega olemasolev kinnistu jagatakse kolmeks eraldi kinnistuks:

POS 1- maatulundusmaa sihtotstarbega (ML 100%) kinnistu suurusega 171380 m²

POS 2- elamumaa sihtotstarbega (EP 100%) kinnistu suurusega 10000 m².

POS 3- elamumaa sihtotstarbega (EP 100%) kinnistu suurusega 4933 m².

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

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek hoonestatava maa-ala ehitusõiguste määramiseks.

3.1.1. Ehitusõiguse kavandamise alused

3.1.1.1. Detailplaneeringu lahendamisel on võetud aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on vastavuses lähteseisukohtades esitatud nõuetega.

3.1.1.3. Hoonestusala määramisel on arvestatud nõuetekohaselt krundi piiridega, tuleohutuskujadega, tehnovõrkudega ning juurdepääsuteega. Hoonestusala kaugus krundi piiridest on minimaalselt 4 m. Näidatud on võimalikud hoonete (sh abihoonete) asukohad. Hoonestusala kavandamisel ja hoonete paigutamisel on lähtutud sellest, et tekiks talukompleksile iseloomulik hoonete grupp privaatse õuealaga.

3.1.1.4. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	väikeelamumaa	maatulundus maa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EE	ML
Krundi suurus (m ²)	2000- 10 000 m ²	määrata planeeringuga
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	1/5	hooneid ei kavandata
Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m ²)	vahemikus 300 - 600 m ² , olenevalt krundi suuruselt	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 9, abihoone 6	
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga	
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 2/-1 abihoone 1/maa-alune korrus määrata vajadusel	
Hoonete katuse tüübid	kahepoolse kaldega viilkatus, lubatud katusekalle 30-50°, 1 korruselise hoone räästa kõrgus kuni 3m	
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga	
Hoonete tuleohutus		

Vastavalt Elo Lutseppa poolt koostatud eksperthinnangule Võisilma kinnistu kohta pole tegemist Salu küla ajaloolise asustusala, mis on tegelikult nõukogude perioodil minetanud oma traditsioonilise hoonestuse, siis käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ajaloolisi hoonetüüpe.

3.2. Detailplaneeringus kavandatava hoonestatavate alade ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

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 (ML 100%) kasutusotstarvet ei muudeta.

3.2.1. Planeeritav kinnistu POS 1.

Võisilma kinnistust jagatava maatulundusumaa sihtotstarbega POS.1 suurus on 171380m².

Kinnistule ei anta käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust.

Planeeritavale maatulundusmaa 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.

3.2.2.Planeeritav kinnistu POS 2.

Planeeritavast Võisilma kinnistust, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (ML100%, pos 1), eraldatakse 1 ha suurune kinnistu, mis nimetatakse ümber elamumaa (EP100%, pos 2) sihtotstarbega kinnistuks.

Max. lubatud ehitisealune pind on 600m².

Elamumaa krundile max lubatud hoonete arv on 6, (neist üks üksikelamu ja 5 abihooned).

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 üksikelamu max ehitisealune pind võib olla 300 m².

Planeeritavate hoonete katusekalded võivad olla 30 kraadi kuni 50 kraadi.

Ühe abihoonet (abihoonet 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 üksikelamuga 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 tehovõrkude liitumispunktide asukohad.

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

3.2.3. Planeeritav kinnistu POS 3.

Planeeritavast Võisilma kinnistust, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (ML100%, Pos 1), eraldatakse 4933m² suurune kinnistu, mis nimetatakse ümber elamumaa (EP100%, Pos 3) sihtotstarbega kinnistuks.

Max lubatud ehitisealune pind on 300m².

Elamumaa krundile max lubatud hoonete arv on 6, (neist üks üksikelamu ja 5 abihooned).

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, mis teenindavad üksikelamut ja ümbritsevat maatulundusmaad.

Elamumaa krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Krundile Pos 3 lubatud ehitisealune pind on 300 ning suletud brutopind on 500 m².

Krundile Pos3 lubatud hoonestuse soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Planeeritavate abihoonete hoonete välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada üksikelamuga piirkonnas lubatud materjale: puitu, palki, looduslikku kivi, tellisvoodrit, krohvi, betooni, klaasi.

Abihoonete katusekatteks võib kasutada plekki, katusekive, rullmaterjali ja muru/mätaskatust. Planeeritavate hoonete katusekalded võivad olla 30 kuni 50 kraadi.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnoorkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale elamumaa krundile kavandatakse tehnoorkude servituudivajadusega alad tehnoorkude valdajate ja vastavate kinnistute omanike kasuks ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

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

3.3. Detailplaneeringu ettepanek liikluskorralduse osas

Juurdepääs planeeringualale toimub 11310 Aruvalla-Jägala teelt, kulgeb läbi munitsipaalomandis oleva Salutaguse üldkasutataval kinnistul paikneva olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Moodustatavatele elamumaa kruntidele pos 2 ja pos 3 on kavandatud juurdepääsud kavandatava juurdepääsutee kaudu läbi maatulundusmaa pos 1 kinnistu. Detailplaneeringuga nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadus elamumaa kinnistute pos 2 ja pos 3 kasuks.

Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas on esitatud parkimiskohtade arv kinnistutele pos 2 – minimaalselt 3 kohta ja pos 3 – minimaalselt 3 kohta. Parkimine on lahendatud planeeritavate kinnistute siseselt vastavalt ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele lähtuvalt EVS 843:2016 „Linnatänavad.”.

3.4. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas

Võisilma kinnistule on Dendro SJ OÜ poolt koostatud „Võisilma kinnistu DP-ala haljastuse hinnang.”, mis on lisatud käesoleva detailplaneeringu koosseisu. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Täpne likvideeritava haljastuse maht selgub edasises projekteerimisfaasis ja lahendatakse ehitusprojektiga.

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

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

Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5m. Piirded ei ole kohustuslikud.

Prügikonteineri asukohad on näidatud põhijoonisel. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tuleb tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja, selle muudatusi ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid. Jäätmekonteinerite asukohad on esitatud põhijoonisel.

Võisilma kinnistu maatulundusmaale on lubatud rajada kaks tiiki (suurustega 6000 ja 4000m²), max suurusega 10000 m², sügavustega kuni 4.0m. Tiikide rajamine võimaldab kuivendada ümbritsevat liigniisket maapinda hoonestusalal. 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.

3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Sademevete ärajuhtimisel torustike kaudu tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“.

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 0.2 m – 1.5 m.

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

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS 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 omadustega (madalad vesised alad), ehitiste alused geoloogilised uuringud tellitakse vajaduse korral enne ehitusprojekti koostamist.

Hoonestuse kavandamiseks krundil on vajalik taotleda elektrivarustuse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Hoonete eskiisprojektid tuleb enne ehitusloa taotlust kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5. TULEOHUTUSE NÕUDED.

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Planeeritava ala hoonestuse minimaalne tulepüsivuse klass on TP 3.

Elamutesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigid tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele.

Välis- tulekustutusvesi saadakse POS.1 tiigi juurde planeeritavast kuivhüdrandi abil, mille asukoht on esitatud tehnovõrkude koondplaaniil.

5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

Juurdepääs kinnistutele toimub avaliku kasutusega teelt. Hoonestus on kavandatud ilma kõrghaljastuseta kinnistute keskosadesse, mis võimaldab hoonestusele päästeameti transpordi juurdepääsu igast küljest.

6. TEHNOVÕRKUDE OSA.

Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendatakse lokaalselt. Lokaalne veevarustus tagatakse mõlemale elamukrundile detailplaneeringuga kavandatavatest puurkaevudest. Hoonete teenindamiseks ette nähtud tehnovõrkude põhimõttelised asukohad ja nende hooldusalad ning kaitsetsoonid on näidatud tehnovõrkude koondplaani. Täpsem tehnovõrkude lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

6.1. Veevarustuse osa.

Võisilma kinnistul praegu paikneva üksikelamu veevarustus toimub salvkaevu abil. Võisilma kinnistust jagatavate planeeritavate elamumaa kinnistute (Pos 2 ja Pos 3) hoonestus varustatakse joogi- ja majandusveega kavandatavatest puurkaevudest, mille põhimõttelised asukohad on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega. Pos. nr. 3 kinnistul paikneb olemasolev salvkaev. Kui salvkaevu joogivee analüüsid vastavad normidele, siis ei pea puurkaevu rajama. Puurkaevude hooldusalad määratakse 10m läbimõõduga.

6.2. Kanalisatsioon.

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

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse individuaalne kanalisatsioonilahendus planeeringualal kas kogumismahutiga või biopuhastiga. Biopuhasti kavandamisel tuleb arvestada, et heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (Veeseadus § 127 lõige 1).

Hoonete teenindamiseks ette nähtud tehnovõrkude põhimõttelised asukohad on näidatud tehnovõrkude koondplaani.

6.3. Elektrivarustus.

Hoonestatava kinnistu elektrivarustus kavandatakse olemasoleva võimsuse baasil ja tehnovõrgu valdaja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel.

Võisilma kinnistule on Elektirlevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 511254.

Tehnilistes tingimustes on kirjas, et Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.

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 põhimõtteline asukoht on esitatud tehnovõrkude koondplaani. Täpsem lahendus selgub ehitusprojektis. Elektrimaakaabelliini ümber esitatakse servituudi vajadusega ala 1m mõlemale poole trassi telge pos. nr 2 kinnistu kasuks

7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritaval alal lahendatakse nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”

(vastu võetud 19.12.2023 nr 40) sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

Ehitustegevuses tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

7.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale.

Planeeringus kavandatud maatulundusmaa osaline jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks ei avalda negatiivset mõju looduskeskkonnale.

7.2. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ning keskkonna alased nõuded projekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringuga (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühe lisanduva majapidamise ühendamisest lähedal asuvate tehnovõrkudega. Kuna vee- ja kanalisatsioonisüsteemid lahendatakse lokaalselt, on kavandatava tegevuse mõju keskkonnale ja olemasolevale taristule minimaalne. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, 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. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Planeeritav tegevus on väikese mahuga, detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga ning kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõike 2 punktis 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud Rae Vallavalitsuse korralduses nr.1462 välja toodud alljärgnevaga:

7.2.1. Sademevee minimeerimise osa vastab veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määruse nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“ peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

7.2.2. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lahendatud on vertikaalplaneerimine kusjuures arvestatakse sademe- ja drenaaživee kõrvaldamisega kruntidelt eesvooluni, et välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele. Arvestatakse ka transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

7.2.3. Kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivset keskkonnamõju.

7.2.4. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgion kogu Rae vald kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

7.2.5. Tuleb tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu-japuhkealal, elamutes ningühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

7.2.6. Projekti koostamisel tuleb lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

7.2.7. Projekti koostamisel tuleb vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

7.2.8. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06³.

7.2.9. Ehitustegevuse ajal tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostusesuhtes). Ehitustegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

7.2.10. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine peab vastama jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

7.2.11. Lokaalse puurkaevu ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel peab arvestama alljärgneva seadusandlusega:

Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“; Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“;

Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;

Veeseadus 6 peatükk 2 jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine“ ning 3 jagu „Kanaliseerimisprojekti veekaitsenõuded“.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- olemasolevatele kinnistutele tagumiste juurdepääsude vältimine suure pinnaga avalikult kasutatavalt maa-alalt;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsu määramine;
- korrashoid;
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Elamumaa krundi igakordsel omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

Kinnistu teid ja parklat valgustatakse madalate LED- välisvalgustitega.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale looduskeskkonnale ja piirinaabritele.

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

- Maaüksuse katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.
- Kruntide moodustamine
- Planeeringujärgsete servituutide seadmine

- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
- Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel järgmiselt:
Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine, planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.
Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ning rajatised ja neile on väljastatud kasutusload.

Seletuskirja koostas vol. arhitekt, tase 7 Reet Valk