

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu
eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

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 Vastavus Rae valla üldplaneeringule
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal
4. Planeeringus kavandatu kirjeldus
 - 4.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ehitusõigus
 - 4.2 Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus
 - 4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted, liikluskorraldus
 - 4.4 Haljastuse osa
 - 4.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitluse osa
5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded
6. Tehnovõrkude osa, üldist
 - 6.1 Veevarustus
 - 6.2 Kanalisatsioon
 - 6.3. Elektrivarustuse osa
7. Tuleohutuse osa

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM	DP - 01
TUGIPLAAN	DP - 02
KONTAKTVÖÖND	DP - 03
PÕHIJONIS	DP - 04

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala moodustab:

Võsa tn 13 katastriüksus suurusega 2596m², katastritunnusega 65301:003:0290 ja Võsa tn 13a katastriüksus suurusega 1887 m², katastritunnusega 65301:003:0291. Planeeritavate Võsa tn 13 ja Võsa 13a kinnistute praegune kasutusotstarve on elamumaa 100%.

Kinnistud asuvad Jüri aleviku tiheasustusalal. Kinnistuid ümbritsevad loode ja põhja küljel 100% ühiskondlike ehitiste maa (katastritunnus 65301:003:1138), kirde ja idapoolsel küljel 100% elamumaad (katastritunnused 65301:003:2900 ja 65301:003:1124) ning kagu poolt Võsa tänava tänavamaa krunt L5 (katastritunnus 65301:001:3429).

Võsa tn 13a kinnistu idapoolses osas paikneb varasemalt rajatud abihoone, ülejäänud osa on hoonestamata. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

Võsa tn 13 kinnistu keskosas ja loodepoolses osas paikneb olemasolev hoonestus.

Kinnistutele on varasemalt 05.2000.a. Rae Vallavolikogu otsusega nr 76 kehtestatud detailplaneering, mis käesoleval ajal kuulub tühistamisele. Käesolevaga koostatakse Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13a kinnistutele uus detailplaneering, millega muudetakse hoonestusala asukohti ja täpsustatakse ehitusõigust Võsa tn 13 ja 13a kinnistul.

Juurdepääsud kinnistutele avalikult kasutatavalt Võsa tänavalt jäävad muutmata. Olemasolevad tehnovõrkude liitumispunktid tänavamaal jäävad muutmata.

Planeeritava kinnistu Võsa tn 13a (suurusega 1887 m²) praegune sihtotstarve on väikeelamumaa 100%, mis jääb muutmata. Kinnistul paikneb rajatav abihoone, mille kirde ja kagupoolsete välisseinte välisviimistlusele esitatakse erinõuded tuleohutuse osas. Kinnistule määratakse hoonestusala asukoht ja esitatakse arhitektuurinõuded.

Planeeritava kinnistu Võsa tn 13 (suurusega 2596 m²) praegune sihtotstarve on väikeelamumaa 100%, mis jääb muutmata. Kinnistul paikneb olemasolev eluhoone ja abihoone. Kinnistule määratakse hoonestusala asukoht ja esitatakse arhitektuurinõuded.

Planeeritavad kinnistud on eraomandis. Kinnistute praegune omanik on Külmevod OÜ.

2. Planeeritava ala eesmärkide kirjeldus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on elamumaa. Käesolevaga koostatava detailplaneeringu lahendusega planeeritakse seadustada kinnistutele varasemalt väljaehitatud hoonestus ning täpsustatakse hoonestustingimused, tehnovõrkude asukohad ja ehitusõigus.

Planeeritaval alal on teostatud maa-ala geodeetiline mõõdistus. Haljastuse hinnang teostatakse uue hoonestuse projekteerimise käigus. Täiendavate keskkonnuuringute vajadus selgub detailplaneeringu edasise koostamise käigus.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik detailplaneeringule koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Planeeritavale alale POS.1 määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Kinnistu täisehituse osakaal on max 20%, lubatud max hoonete arv on 3. Üksikelamu kõrgus ei tohi ületada 8 meetrit maapinnast ja abihoonete kõrgused ei tohi ületada 5 meetrit maapinnast.

Planeeritavale alale POS.2 määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Kinnistu täisehituse osakaal on max 20%, lubatud max hoonete arv on 3. Üksikelamu kõrgus ei tohi ületada 8 meetrit maapinnast ja abihoonete kõrgused ei tohi ületada 5 meetrit maapinnast.

Planeeritavate kinnistu piirid, hoonestusalad, teede ja platside ning olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Koostatav detailplaneering on vastavuses

Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringuga järgmiselt:

Võsa tn 13 ja Võsa tn 13a kinnistud paiknevad elamumaa kasutusotstarbega alal.

Planeeritavate kinnistute praegune sihtotstarve on elamumaa 100%, mis jääb muutmata.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritava elamumaa kasutusotstarbega ala hoonestamiseks ja kasutamiseks ja tänavaala tehnovõrkudega liitumiseks. Hoonestatava ala teenindamiseks nähakse ette vajalikud liitumispunktid, mille asukohad on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

Planeeritava ala piirid, hoonestusala, parklate ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel, DP04.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal.

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
- 3) Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- 4) Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavolikogu 30.08.2022 määrus nr 18);
- 5) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- 6) Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- 7) Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- 8) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
- 9) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

10) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);

11) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);

12) Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);

13) kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;

14) ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

15) Ehitusseadustik

16) Radiaan OÜ poolt (MTR reg EEG000321) 06.09.2024 a koostatud maa-ala mõõdistus, töö nr 2435G24 .

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

4. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

Krundijaotus ja hoonestus:

Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel on võetud aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel on ehitusõigus määratud PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

Hoonestusalade määramisel arvestatakse teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid või sellega seotud tingimusi, tehnovõrke ning olemasolevate juurdepääsuteede asukohti. Mõlema krundi hoonestusala kaugus krundi esipiirist on minimaalselt 10 m.

Näidatakse võimalikud hoonete asukohad.

4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ehitusõigus

Kinnistutele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

a) Võsa tn 13a (POS 1) kinnistu elamumaa sihtotstarbega POS.1 krundi max lubatud ehitisealune pind on 377 m². Krundile max lubatud hoonete arv on 3, mille max lubatav kõrgus maapinnast on 8.0 m. Kinnistu POS. 1 lubatud maapealne brutopind on 754 m².

Kinnistule planeeritava haljasala suurus peab olema 40% krundi pindalast. Kinnistu iga 600 m² kohta istutatakse 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m.

Kinnistule on lubatud üks kahekorruseline ja keldrikorrusega üksikelamu koos kahe abihoonega või suurema pinnaga ühe abihoonega.

Üheks abihooneks on lubatud kasutada ühekorruselist, kuni 130m² suurusega ja max 5 m kõrgusega ehitist.

Kahe abihoone kavandamisel võib kummagi abihoone ehitisealune pind olla 40 m² ja max kõrgus 5m.

Krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Võimaliku üksikelamu ja abihoonete soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel DP-04.

Kinnistule planeeritava haljastuse osakaal peab olema min 40% krundi pindalast. Kinnistu iga 600 m² kohta istutatakse 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

b)Võsa tn 13 (POS 2) kinnistu elamumaa sihtotstarbega POS.2 krundi max lubatud ehitisealune pind on 518 m². Krundile max lubatud hoonete arv on 3, mille max lubatav kõrgus maapinnast on 8 m. Kinnistu POS. 2 lubatud maapealne brutopind on 960 m².

Kinnistule planeeritava haljastuse osakaal peab olema min 40% krundi pindalast. Kinnistu iga 600 m² kohta istutatakse 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m.

Kinnistule on lubatud rajada üks kahekorruseline ja keldrikorrusega üksikelamu koos kahe abihoonega või suurema pinnaga ühe abihoonega.

Krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Võimaliku üksikelamu ja abihoonete soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel DP-04

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kinnistutele ning esitatakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavate kinnistute juurdepääsude asukohad on näidatud põhijoonisel DP-04.

4.2. Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus

Kinnistutele planeeritavad eluhooned tuleb projekteerida piirkonnale iseloomulikus hoonestuslaadis.

4.2.1. Elamu hoonestustingimuste osas tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.2. Välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: puitu, krohvi, betooni, klaasi. Planeeritava uue eluhoone katusekalded võivad olla 10-45 kraadi. Abihoonete katusekalded võivad olla 10 kuni 20 kraadi. Katusekatteks võib kasutada SBS ja bituumenkatet ning plekki või tuleohutuse nõuetele vastavat kattematerjali.

4.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted, liikluskorraldus

Projekteeritavate hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe jääb keskmiselt 0,4 m.

Olemasolevate juurdepääsuteede mahasõitude ja platside mõõtmed ning katendite lõiked täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Liikluskorraldus

Juurdepääs kinnistule on ette nähtud olemasolevate juurdepääsude ja väravate kaudu Võsa tänavalt.

Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas on esitatud parkimiskohtade arv. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

4.4. Haljastuse osa

Planeeritavate hoonete ja platside asukohal puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Hoonestus, teede ning platside asukohad on kavandatud olemasolevatele lagedatele aladele, kus puudub haljastus. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb elamumaa sihtotstarbega kruntidele iga 600 m² krundi kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m ja krundi haljasala osakaal on 40% krundi pindalast.

Hoonete projekteerimise käigus tuleb sellekohase vajaduse korral teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".

Raiategevuse korral tuleb arvestada „pesitsusrahuga“

Käesoleva planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne võimalikke keskkonnamõjusid, millest tulenevalt pole vaja ette näha lisaks rakendatavaid haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski-, insolatsioonitingimusi ja muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

4.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitluse osa

Planeeritaval alal lahendatakse nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas 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.

5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Elamumaa sihtotstarbega krundi hoonete projekteerimisel või olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel tuleb arvestada abinõudega, mis tagab max lubatud normatiivse müra näitajad antud piirkonnas.

Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks kõrval oleva Võsa tn 15, 15a ja Laste tn 5 kinnistute elamute suunas. Lähtuda tuleb kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada tuleb ka keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud piirväärtustega ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimustega.

Uute hoonete hoone projektide seletuskirja tuleb lisada abinõud konstruktsioonide ja avatäidete valimisel, seoses võimaliku normatiivse lubatud liikluse müra olemasoluga antud piirkonnas.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

Hoonestuse kavandamiseks krundil on vajalik taotleda tehnovõrkude tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Hoonete projektide koostamisel tuleb sellekohase vajaduse korral tellida vastava eriala spetsialistilt kinnistu haljastuse inventariseerimise dokumentatsioon.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju ümbritsevale elamualale. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes"

6.Tehnovõrkude osa.

Üldist

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse põhijoonis tehnovõrkudega, kus on näidatud olemasolevate ja juurde projekteeritavate tehnovõrkude liitumispunktide asukohad.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Majandus- ja joogivee ning reovee lahendus esitatakse vastavalt Elveso OÜ nõuetele. Sademeveed immutatakse haljasalade pinnasesse. Katuste sademeveed kogutakse kokku kastmisvee mahutitesse või hoonete nurkade juures maasse kaevatud immutitesse.

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidega õhu kaudu.

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse kas kaugkütte baasil või lokaalsete õhksoojuspumpade baasil, kusjuures lisaküttena kasutatakse tahkel kütusel ahjusid, kaminaid ja keriseid. vastavalt tellija soovidele.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Põhijoonisel antakse kavandatavate hoonestusalaade kõrgusmärgid ning näidatakse sademevee juhtimise suunad haljasaladele.

6.1. Veevarustuse osa.

Planeeritava ala veevarustuse osa lahendatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistu varustatakse joogi- ja majandusveega olemasolevast, Võsa tänaval asuvast veetorustikust, mille olemasoleva ja juurde projekteeritava liitumispunkti asukoht on näidatud põhijoonisel DP-04.

Väline tulekustutusvesi saadakse tänavamaale varasemalt väljaehitatud tuletõrje hüdrantidest. Lähimad kaks hüdranti asuvad Laste tn 4 läheduses ning Võsa ja Laste tänava ristmikul.

6.2. Kanalisatsioon.

Planeeritava ala kanalisatsiooni osa lahendatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistu kanaliseerimine on ettenähtud olemasolevasse, Võsa tänaval asuvasse, reoveetorustikku, mille olemasoleva ja juurde projekteeritava liitumispunkti asukohad on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega DP-04.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 ja 13 a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2429, 28.10.20224

6.3. Elektrivarustus.

Elamumaa kasutusotstarbega kinnistu POS.1 kinnistu elektrivarustus toimub Võsa tänavamaale planeeritavast liitumiskilbist, mille asukohad on näidatud põhijoonisel tehnoorkudega DP-04.

7. Tuleohutuse nõuded

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

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

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass peab vastama nõudele min TP 3.

Tuletõkketsoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Välis- tulekustutusvesi saadakse piirkonnas olemasolevast tuletõrjevee hüdrantidest.

Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele:

Päästemeeskonna juurdepääs kinnistutele toimub avaliku kasutusega Võsa tänavalt. Hoonestus on kavandatud kinnistu lagealadele, mis võimaldab päästeameti transpordi juurdepääsu.

Seletuskirja koostas vol. arhitekt, tase 7 arhitekt Reet Valk