

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
PÕHIJONIS	DP -04

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Vösa tn 13 a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis
Töö nr 2429, 28.10.20224

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala moodustab:

Vösa tn 13a katastriüksus suurusega 1887 m², katastritunnus 65301:003:0291, registriosa nr 116024308. Planeeritava Vösa 13a kinnistu praegune kasutusotstarve on elamumaa 100%.

Kinnistu asub Jüri aleviku tiheasustusalal. Kinnistut ümbritsevad loode, põhja ja kirdepoolsel küljel 100% ühiskondlike ehitiste maa (katastritunnus 65301:003:1138), idapoolsel küljel 100% elamumaa (katastritunnus 65301:003:2900) ning kagu poolt samuti 100% elamumaa (katastritunnus 65301:003:0291).

Kinnistu idapoolses osas paikneb varasemalt rajatav abihoone, ülejäänud osa on hoonestamata. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

Kinnistule on varasemalt 05.2000 Rae Vallavolikogu otsusega nr 76 kehtestatud detailplaneering, mis käesoleval ajal kuulub osaliselt (Jüri alevik, Vösa tn 13a kinnistu osas) tühistamisele. Käesolevaga koostatakse Rae vald, Jüri alevik, Vösa tn 13a kinnistule uus detailplaneering

Käesoleva planeeringuga muudetakse hoonestusala asukoht ja täpsustatakse ehitusõigust Vösa tn 13a kinnistul.

Planeeringuseaduse kohaselt tuleb ette näha juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt Vösa tänavalt (L5 katastritunnus 65301:001:3429).

Planeeritava kinnistu (suurusega 1887 m²) praegune sihtotstarve on väikeelamumaa 100%, mis jääb muutmata. Kinnistul paikneb rajatav abihoone.

Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paiknev kinnistu maa-alal, mille kasutusotstarbeks on elamumaa.

Planeeritav kinnistu on eraomandis. Kinnistu praegune omanik on Külmeveod 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. Detailplaneeringu lahendusega planeeritakse seadustada kinnistule ehitatava hoonestuse seadustamine ning täpsustatakse hoonestustingimused ja ehitusõigus.

Planeeritaval alal on teostatud maa-ala geodeetiline mõõdistus, planeeringu käigus teostatakse haljastuse dendroloogiline hindamine. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu edasise koostamise käigus.

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.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis
Töö nr 2429, 28.10.20224

Juurdepääs planeeringualale toimub avalikult kasutatavalt Võsa tänavalt (L5 katastritunnus 65301:001:3429) .

Planeeritavate kinnistu piir, hoonestusala, 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 13a paikneb elamumaa sihtotstarbega alal.

Planeeritav Võsa tn 13 a kinnistu praegune sihtotstarve on elamumaa 100% jääb muutmata.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritava elamumaa kasutusotstarbega ala hoonestamiseks ja kasutamiseks kuni üldkasutatavate tehnovõrkude väljaehitamiseni, mil toimub planeeringuala hoonestatud kruntide liitumine üldkasutatavate vee-ja kanalisatsiooni välisvõrkudega. Hoonestatava ala teenindamiseks nähakse ette vajalikud kommunikatsioonid.

Planeeritava ala piirid, hoonestusala, parklate ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel, DP4.

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 Vallavalitsuse 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);
- 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);

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis
Töö nr 2429, 28.10.20224

- 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 võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Hoonestusala kaugus krundi esipiirist minimaalselt 10 m.

Määrata ehitusjoon ja näidata võimalikud hoonete asukohad.

4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ehitusõigus

Kinnistule määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Võsa tn 13a 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 600m² 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 40m² ja max kõrgus 5m.

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

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kinnistule ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale alale kavandatakse juurdepääs kinnistule, mis on näidatud põhijoonisel DP-04.

4.2. Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus

Planeeritav eluhoone 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: 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 katematerjali.

4.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted, liikluskorraldus

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

Planeeritava juurdepääsutee mahasõitude ja platside mõõtmed ning katendite lõiked esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Liikluskorraldus

Juurdepääs kinnistule on ette nähtud Võsa tänavalt.

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

4.4. Haljastuse osa

Planeeritavate hoonete ja platside all puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Hoonestus ja 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 elumumaa sihtotstarbega krundile (POS.1) iga 600m² krundi kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10m ja krundi haljasala osakaal on 40% krundi pindalast.

Planeeringu käigus tuleb 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".

Raietegevuse korral tuleb arvestada „pesitsusrahuga“

Planeeringu käigus on välja selgitatud, et kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud puuduvad, millest tulenevalt pole vaja ette näha lisaks rakendatavaid haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

4.5. Keskkonnakaitse ja jäätmeäitluse 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. Prügi konteineritele 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 mõ-

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis
Töö nr 2429, 28.10.20224

jutataks 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 13 ja Laste tn 5 kinnistute elamute suunas. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud piirväärtusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada abinõud konstruktsioonide ja avatäidete valimisel, seoses võimaliku normatiivse lubatud liikluse müra olemasoluga antud piirkonnas.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada märke võimaliku liikluse müra olemasolust transpordimaa krundil.

Hoonestuse kavandamiseks krundil on vajalik taotleda elektrivarustuse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Projekti koostamisel kinnistul tuleb vastava eriala spetsialistilt tellida haljastuse inventariseerimise dokumentatsioon.

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

6. Tehnovõrkude osa.

Üldist

Planeeringuga esitatakse põhijoonis koos olemasolevate ja uute tehnovõrkude asukohtadega, vastavalt tehniliste tingimuste nõuetele, olemasolevatesse liitumispunktidesse.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Kavandatavate hoonete soojarvarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Põhijoonisel antakse kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidatakse sademeveejuhtimise suunad. Arvestatakse varem tehtud maaparandustöödega ja tagatakse olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Harju mk., Rae vald, Jüri alevik, Võsa tn 13 a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis
Töö nr 2429, 28.10.20224

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 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 liitumispunkti asukoht on näidatud põhijoonisel DP-04.

6.3. Elektrivarustus.

Elamumaa kasutusotstarbega kinnistu POS.1 elektrivarustus toimub Võsa tn maale planeeritavast liitumiskilbist, mille asukoht on näidatud põhijoonisel 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.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigud tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele.

Välis- tulekustutusvesi saadakse piirkonnas olemasolevast tuletõrjevee hüdrantidest.

Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele:

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
arhitekt Olga Adamson