

SISUKORD:

I. DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus.

2. Planeeritava ala eesmärkide kirjeldus

2.1. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse analüüs

2.2. Vastavus planeeringuga kavandatavatele muudatustele miljöo säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurelementide säilimisele ruumilises kontekstis.

2.3. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

3. Planeeritava ala lähteandmed, arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja varem koostatud uuringud

4. Nõuded maa-ala planeerimiseks ja vastavus nõuetele.

4.1 Krundijaotus ja hoonestus

4.2 Detailplaneeringus kavandatava hoonestatavate alade ehitusõigus.

4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4.4 Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas

4.5 Detailplaneeringu ettepanek liikluskorralduse osas

4.6. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ning keskkonnaalased nõuded projekti koostamiseks ja ehitamiseks.

5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded hoonestusele

6. Tehnovõrkude osa.

6.1. Veevarustuse osa.

6.2. Kanalisatsioon

6.3. Elektrivarustus.

7. Tuleohutuse nõuded

7.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM

DP -01

TUGIPLAAN

DP -02

KONTAKTVÕÖND

DP -03

PÕHIJONIS

DP -04

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN

DP -05

RUUMILINE ILLUSTRATSIOON

DP -06

LISAD:

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

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-Järgala 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 (pos 2) kavandamine olemasoleva kinnistu keskel paiknevale lagedale. Ülejäänud maa-ala jääb maatulundusmaa kinnistuks (pos 1).

Olemasolev juurdepääsutee pikendatakse läbi olemasoleva maatulundusmaa kinnistu kuni elamumaa kinnistuni (pos 2). 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 hajaasustusalal ning maakasutuse juhtotstarbeks olemasoleva õuema ulatuses on määratud olemasolev elamumaa. Muus osas juhtotstarvet planeeritavale alale üldplaneeringuga määratud ei ole. Täiendavalt paikneb planeeringuala põhjapoolne osa üldplaneeringu järgselt ajaloolise asustusstruktuuriga alal ning väärtusliku maastikuga alal.

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 (Ü 100%) üldkasutatav maa.

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).

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 (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.

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: maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (pos 1) ja kavandatavad elamumaa sihtotstarbega kinnistud (pos 2) ja (pos 3).

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek uuele kinnistule (pos 3) ette näha elamu ja max kolme abihoonet. Kavandatavale uuele elamumaa kinnistule (pos 2) planeeritakse rajada üksikelamu ja max viis abihoonet.

Planeeritavale hoonestusele (pos 2 ja pos 3 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 (pos 1 ja pos 3) jäävad muutmata. Olemasolevat juurdepääsuteed pikendatakse uue elamumaa (pos 2) krundini.

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.

Planeeritav kinnistu POS 2.

Planeeritavast Võisilma kinnistust, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (MP100%, pos 1), eraldatakse 1 ha suurune kinnistu, mis nimetatakse ümber elamumaa (EP100%, pos 2) 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 max 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 POS 3.

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 kehend. 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. Vastavus planeeringuga kavandatavatele muudatustele miljöo säilimise 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 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 seisuga 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

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal ning maakasutuse juhtotstarbeks olemasoleva õuema ulatuses määratud olemasolev elumumaa, muus osas juhtotstarvet planeeritavale alale üldplaneeringuga määratud ei ole. Täiendavalt paikneb planeeringuala põhjapoolne osa üldplaneeringu järgselt ajaloolise asustusstruktuuriga alal ning väärtusliku maastikuga alal. Üldplaneering toetab ja võimaldab ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal uute majapidamiste rajamist vaid juba varem välja kujunenud asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi arvestades. Lisaks paikneb planeeringuala lõunapoolne osa 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, parklaid ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritavate maatulundusmaa ja elumumaa kasutusotstarbega alade hoonestamiseks ja kasutamiseks ühiskasutatavate ja lokaalsete tehnovõrkude baasil.

3. Planeeritava ala lähteandmed, arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja varem koostatud uuringud:

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ 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 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“;
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 meetoodika 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. Kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. OÜ Radiaan, (reg 12514402, Vana-Tartu Maantee 79a, Peetri 75312 geodeet Andres Erit, tel 56609222) poolt koostatud mõõdistus.

4. Nõuded maa-ala planeerimiseks ja vastavus nõuetele.

4.1. Krundijaotus ja hoonestus

4.1.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on vastavuses esitatud nõudega.

4.1.2 Hoonestusala määramisel arvestada krundi piiridega, tuleohutuskujadega, tehnovõrkudega ning juurdepääsuteega. Hoonestusala kaugus krundi piiridest peab olema minimaalselt 4 m. Näidata võimalikud hoonete (sh abihoonete) asukohad. Hoonestusala kavandamisel ja hoonete paigutamisel on oluline lähtuda sellest, et tekiks talukompleksile iseloomulik hoonete grupp privaatses õuealaga.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on vastavuses esitatud nõudega.

4.1.3 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/abihooone	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, abihooone 6	
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga	
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 2/-1 abihooone 1/maa-alune korrus määrata vajadusel	
	kahepoolse kaldega viilkatus,	

Hoonete katuse tüübid	lubatud katusekalle 30-50°, ühekorruselise hoone räästa kõrgus kuni 3 m	
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga	
Hoonete tuleohutus		

Käesoleva kinnistu näol on tegemist Salu küla ajaloolise asustusalaga, mis on aga nõukogude perioodil minetanud oma traditsioonilise hoonestuse. Siis käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ajaloolisi hoonetüüpe ja kahekorruselise hoone puhul ei nõuta räästa kõrguseks max 3m.

4.1.4 Üldplaneeringu nõuet - „Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuri stiiliga sh katusekaldeid ja räästajoone kõrgust. Kavandatud hooned peavad olema kooskõlas ajaloolise hoonetüübiga – ristikülukujulise põhiplaani viilkatusega hooned”.

Antud detailplaneeringus eelpool nimetatud nõuet ei kohaldata, kuivõrd E. Lutsepa poolt koostatud dokumendis „Ekspert hinnang Rae vallas Salu külas paiknevale Võisilma kinnistule koostatud detailplaneeringu eskiisile ja ajaloolisele asustusalale“, on kirjas:

„Käesoleva kinnistu näol on tegemist Salu küla ajaloolise asustusalaga, mis on aga nõukogude perioodil minetanud oma traditsioonilise hoonestuse”.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ajaloolisi hoonetüüpe ja kahekorruselise hoone puhul ei nõuta räästa kõrguseks max 3m.

4.1.5 Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel on võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust antud piirkonda.

Käesoleva detailplaneeringu koosseisus esitatakse planeeringulahenduse 3D illustratsioon.

4.1.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Käesoleva detailplaneeringu koosseisus ei esitata hoonestuse eskiise.

4.2. 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 maatulundusmaa krundile pos.1 kavandatakse juurdepääsutee - ja tehnovõrkude 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 tehnovõrkude 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 POS 3 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 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 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.

4.3. 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.

4.4. 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 säilitada.

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 väärtuslik kõrghaljastus. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate.

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

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

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 hoonestuslalal. 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.

4.5. Detailplaneeringu ettepanek liikluskorralduse osas

Juurdepääs planeeringualale on 11310 Aruvalla-Jägala teelt munitsipaalomandis oleva Salutaguse üldkasutatava maa kinnistu kaudu. Moodustatavatele elamumaa kruntidele on kavandatud juurdepääsud olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Detailplaneeringuga nähakse ette juurdepääsu servituutide vajadus.

Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas on esitatud parkimiskohtade arv. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele lähtuvalt EVS 843:2016 „Linnatänavad.”.

4.6 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. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, 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 planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus. Planeeringu koostamise käigus on arvestatud alljärgnevaga:

4.6.1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama 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.

4.6.2. 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“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

4.6.3. Kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivset keskkonnamõju.

4.6.4. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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.

4.6.5. 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 ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

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

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

4.6.8. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitse seaduse § 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 – 30.06.

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

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

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

- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise 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 kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, 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 „Kanaliseerimis- ja veevõrgustiku ehitise veekaitse nõuded“.

5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded hoonestusele

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Võisilma kinnistu jagamiseks elumumaa 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.

Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendatakse lokaalselt. Lokaalne veevarustus tagatakse mõlemale elumukrundile detailplaneeringuga kavandatavatest puurkaevudest.

6.1. Veevarustuse osa.

Lokaalne veevarustus tagatakse detailplaneeringuga kavandatavast puurkaevust.

Olemasoleva Võisilma kinnistu veevarustus toimub salvkaevu abil.

Võisilma kinnistust jagatavate planeeritavate elumumaa 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.

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 asukohad on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

6.3. Elektrivarustus.

Hoonestatava kinnistu elektrivarustus 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

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 on TP 2.

Äri-ja eluhoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Tuletõkketsoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigud tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele.

Välis- tulekustutusvesi saadakse POS.1 planeeritavast maa-alusest tuletõrje vee- mahutist, mille maht täpsustatakse hoonete projekteerimisel. Kavandatava tuletõrje- vee mahuti asukoht on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

7.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

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

Seletuskirja koostas vol. arhitekt, tase 7 Reet Valk