

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneerimisprojekt käsitleb Rae vallas, Karla külas Suur-Tõnikse (9,21ha), Väike-Tõnikse (2999m²) ja Kurve (5,53ha) ning Vaskjala külas Kurve (1,93ha) ja Tõnikse (3773m²) kinnistuid. Planeeritav ala hõlmab kokku ca 17 ha. Suur-Tõnikse, Väike-Tõnikse ja Kurve kinnistute praegune sihtotstarve on maatulundusmaa, Tõnikse kinnistu sihtotstarve on elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae vallavalitsuse korraldusega nr. 1652, 12.12.2001 kinnitatud lähteülesanne. Detailplaneerimise algataja, Suur-Tõnikse ja Kurve kinnistute omanike sooviks on jagada nimetatud kinnistud osaliselt väikeelamukruntideks.

2. Olemasolev olukord

2.1 Geoloogilised ja geodeetilised tingimused

Maapind on valdavalt tasane ja niiske, põhilise osa hõlmab looduslik rohumaa, vähesel määral on metsamaad ja haritavat maad. Ala läbib pinnasevete ärajuhtimiseks rajatud kraavide süsteem, mis vajab korrastamist.

2.2 Keskkonna seisund

Keskkonna seisundit võib lugeda heaks. Kõrghaljastust leidub kõige rohkem Assaku-Jüri ja Lagedi-Jüri maantee ristumiskoha ümbruses ja Kurve kinnistul. Müratase on madal, maanteed on vähe sõidetavad.

1.2.3 Infrastruktuuri seisund

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm. paiknevad ca 1km kaugusel Jüri alevikus. 10 kV elektriliinid paiknevad piki Kurve kinnistut. Veevarustus puudub. Suur-Tõnikse kinnistu põhjanurka läbib kõrgsurve gaasitrass. Vaskjala küla Kurve kinnistut läbib keskelt madalpinge elektri õhuliin. Olemasolevad teed on kõva kattega, Pärna tee on kruusakattega. Ala läbivad mitmed Jüri ja Lagedi vahel sõitvad bussiliinid. Võimalik oleks rajada bussipeatus.

1.2.4 Hoonestus

Suure-Tõnikse ja Karla kinnistud on hoonestamata. Tõnikse kinnistul asuvad taluhooned. Väike-Tõnikse kinnistul paikneb pooleliolev ehitis.

1.2.5 Muinsus-, keskkonna- ja riigikaitse objektid

Muinsus-, keskkonna- ja riigikaitse objekte käsitletaval alal ei paikne.

3. Planeerimislahendus

Krundijaotusplaan

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud jaotada väikeelamukruntideks osa Suur-Tõnikse ja Kurve kinnistust - Pärna tee ümbrusesse jääv ala, kuhu on ette nähtud rajada 29 uut väikeelamukrunti (sihtotstarve elamumaa - EE) suurusega 1200-2063m². Pärna teest põhja poole jäävad valdavalt 1200m² suurusega krundid on ette nähtud hoonestada ühepereelamutega. Pärna teest lõuna poole jäävatele suurematele

kruntidele (Kurve tee 24-29) võib rajada ka kahepereelamu tingimusel, et kinnistu jääb kaasomandisse. Juurdepääs kruntidele hakkab toimuma rajatava tänava (transpordimaa - L) kaudu riigimaanteelt ja Pärna teelt. Assaku-Jüri ja lagedi-Jüri maantee ristumiku juures paiknevale metsasele Suure-Tõnikse kinnistu nurgale rajatakse veevarustuse tarvis omaette kinnistut omav puurkaev (tootmismaa - T) ja talle ette nähtud 30m raadiusega kaitsetsoon samuti omaette kinnisuna (üldmaa - Ü) Trafoalajaama ehituseks on eraldatud väike tootmismaa (T) kinnistu riigimaantee ja rajatava tänava nurgale.

Hoonestuskava

Ehitusjoon kinnistul astub tänava piirist 5m sissepoole. Kahe kinnistu vahele on ette nähtud 5 m laiune ehituskeeluala mõlemale poole piiri. Kokkuleppel naabrite vahel võib abihoonet ehitada krundi piirile ning eraldada hoone naaberkrundist (naaberhoonest) tule müüri. Hoonete maapealsete korruste lubatav arv on kuni 2. Ette nähtud katuste lahendused hoone põhimahul on 40-45° viilkatus ühe täiskorrusega hoonel ning lamekatus (kuni 10° viil) 2 täiskorrusega hoonel. Madalamad kalded on lubatud kõrvalhoonetel ja hoone põhimahule liituvatel väiksematel mahtudel. Hoonete ettenähtud maksimaalne kõrgus on 8,5m. Soklijoone kõrgus maapinnast on 0,3-0,5m. Nõlva peal asuvatel hoonetel võib ehitada madalamale poolele soklikorruse ning hoone üldkõrgus võib sellel poolel olla soklikorruse võrra kõrgem. Hoonete seinapinna välisviimistlusena on ette nähtud kasutada puitlaudist, tellist ja krohvi. Hoonete välisviimistluses peavad domineerima heledad pastelsed toonid. Keelatud on rõhutatult arhailised, argessiivsed ja pretensioonikad vormid ja materjalid. Erandid on lubatud kooskõlastatult täiendavalt piirkonna arendajaga ning üldjuhul tingimusel, et tänava poolt vastaks hoone eelpooltoodud nõuetele. Piiretena on tänava ääres ette nähtud kasutada puitlippidest aeda kõrgusega 1,2 m. Kruntide lubatud maksimaalne täisehitus on krundi suurusest lähtuvalt vastavalt 15-20% (vt. tabel põhijoonisel). Lubatav ehitiste maksimaalne arv krundil on 2-3, elamute lubatud arv kõikidel kruntidel on 1.

4. Tehnilise infrastruktuuri lahendused

Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puuduvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgud.

Planeeritav maa-ala varustatakse veega rajatava puurkaevu ja tänavatorustiku (Ø 100mm) baasil. Puurkaevule tagatakse sanitaarkaitse võõnd 30m. Kõikidele kruntidele nähakse ette omaette Ø25mm veeühendus. Liitumispunktid kavandatakse väljaspoole kinnistu piire, transpordimaale.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tarbeks paigaldatakse alale 2 soojustatud kaevuga varustatud mahutit suurusega 54m³. Puurkaevu juures paikneb hüdrant.

Majandus- heitvee kanalisatsioon

Kuni kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni ja ühendamiseni Jüri kanalisatsioonivõrku on lubatud kruntide reoveed juhtida lokaalsetesse reovee kogumismahutitesse, kust toimub regulaarne väljavedu. Kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel on kruntidel kohustus liituda ühiskanaliseerimisega.

Sadevee kanalisatsioon

Sadeveed immutatakse kruntide piires haljasalale.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised Tingimused nr. 19516 31.05.2002.a.

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel on arvestatud elamu üldpinnaks 150-300m², järgmise elektrifitseerimise astmega

- ruumide elektrivalgustus ja olmeseadmed
- elektriliit kuni 8kW
- elektrikeris kuni 8kW
- mahuline elektriboiler kuni 3kW (150-300l)
- elektriline pörandaküte sansõlmedes, pesemisruumides
- ruumide elektriküte (kuni 25% elamutest)

Võimsuse määramisel on kasutatud "Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramise juhendit EEI J2:1995". Planeeritud elamute võimsus on 290 kW, pumbamaja 15 kW, kokku 205 kW. Alale on ette nähtud paigaldada komplektalajaam tüüp "HEKA 1VM" või muu samaväärne. Alajaama pannakse üles trfo võimsusega 400kVA. Alajaam varustatakse elektrienergiaga Vaskjala 10kV fiidri õhuliinist kaabli kaudu. Kaabli mastile paigaldada lahküliti ja ventiillahendid. Elamute toiteliinid paigaldatakse maakaabliga AXPB või samaväärsega. Liinide trassid ja kaabli transiitkappide asukohad koos mõõtekilpidega on antud tehnovõrkude joonisel. Liinise ristlõiked on orienteeruvalt A 4x240 ja 4x120 mm², seda täpsustatakse tööjooniste staadiumis. Planeeritava ala krunt nr 28 ja 29 läbib olemasolev madalpinge õhuliin mis tuleb säilitada. Õhuliini tarbeks on ette nähtud seada servituut.

Sidevarustus

Sidevarustuse projekteerimisel on lähtutud Eesti Telefon poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. G1-8-41145-7/057 23.04.2002.a. Juurdepääsuvõrgu kaabel paigaldatakse side-maakaablina Jüri alevikust, Aruküla tee 47 juurest asuvast jaotuskapist JRI 105. Detailplaneeringu maaala piirile paigaldatakse piiritlus-jaotuskapp VK-200. Kaablivõrgu paigaldamiseks väikeelamutele projekteeritakse tänavate äärde üheavaline sidekanalisatsioon. Sidekanalisatsiooni minimaalne kaugus kinnistu piirist on 0,8m. Peakanalisaatsioonist rajatakse elamu krundile sisestus PVC toruga (d=50mm). Väljavõtted peakanalisaatsioonist tehakse sidekanalisatsiooni kaevudes või sadulharude abil.

Sidekanalisatsioon rajatakse PVC-torudest D100mm, toru seinapaksus 3,0mm (sõiduteel 4,8mm) ja D50mm kanalitoruga. Sidekanalisatsiooni ehitusel kasutatakse sidekanalisatsiooni kaeve KKS-2. Kaablite jaotusvõrk arendatakse välja Jüri alevi poolsest piiritlus-jaotuskapist VK-200. Tänavate ääres olevatest jaotuskappidest viiakse lõppvõrgu kaabel kinnistuni. Kinnistule jääva lõppvõrgu kaabli VHOMBU 3x2x0,5 paigaldab kinnistu omanik PVC (d=50mm) toruga elamuni.

Küte

Elamute küte rajatavatel kinnistutel on võimalik lahendada autonoomse keskküttega ja osaliselt elektriküttega.

Teed, liiklus ja parkimine

Juurdepääsuks kruntidele rajatakse riigimaanteelt läbisõidu võimalusega 12 m laiune

tänav (sõidutee laius 5,5 m). Umbtänavatel on tee ala 10 m laiune (sõidutee osa 4,6m).. Umbtänavate lõpus on sõidukitele ümberpööramiseks ette nähtud 6 m raadiusega laiend. Parkimine lahendatakse kruntidel. Riigimaanteele tagatakse ettenähtud nähtavuskolmnurgad. Kurve kinnistuga piirnevale alale tagatakse 10 m laiune külgnähtavusala, kuhu perspektiivis on võimalik rajada jalgrattatee. Rajatavate tänavate sõidutee osa kaetakse asfaltkattega, teepeenrad kruusatakse. Pärna tänavale on ette nähtud ka asfalteeritud kergliiklusele ja jalakäijatele mõeldud tee osa.

Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed on valdavalt olmejäätmed ning aiajäätmed.

Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määruse nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri". Igas majapidamises olema jäätmete kogumisvahend, milleks võib olla prügikonteiner või jäätmekott. Prügikonteineri võib osta või rentida jäätmekäitlusfirmalt, kes seda tühjendab vastavalt lepingus ettenähtud tähtaegadel. Jäätmete äravedu prügilatesse toimub vastavalt lepingutele jäätmekäitlusfirmadega. Mahutid võivad paikneda min. 3m kaugusel naaberkrundi piirist, kui naabrid ei ole kokku leppinud teisiti.

Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamutes tekkivaid toidujäätmeid võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes. Aia- ja pargijäätmeid võib kompostida ka aunades.

Keskkonna- ja tervisekaitse

Müra

Arvamuse ulatus: elamumaa müra tase 50 m ulatuses maanteest

Arvamuse kriteerium: Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*

Liiklustihedus seisuga 2001. a. : autot ööpäevas

Arvamuse mõisted:

Elamumaa - hoonestatud või hoonestamata alad üldplaneeringu alusel (elamualad) - II kategooria.

Müra - Inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli.

Müra piirtase - suurim lubatud normtase olemasolevatel aladel ja chitistes.

Müra kriitiline tase - normtase kriitilise müraolukorra hindamisel olemasolevatel aladel.

Liikluspõhine müra normtasemed elamutes:

	LpA _{eq,T} (dB)		LpA _{max} (dB)
	Päeval	Öösel	
Eluruumides	40(35)	30	Öösel
Magamisruumides			451

Liiklusrüüra olemasolevatel aladel

Elamumaa (II kategooria)			
		Päeval	Öösel
Piirtase, $L_{pA,eq,T}$ (d(B))	60	55	
Kriitiline tase, $L_{pA,eq,T}$ (d(B))	70	65	

Taotlustase uutel planeeritavatel aladel

Elamumaa (II kategooria)			
		Päeval	Öösel
Taotlustase, $L_{pA,eq,T}$ (d(B))		55	45

Järeldused:

1. Müratasemed planeeritavatel aladel saab määratleda mõõtmiste läbiviimistega.
2. Olemasoleva informatsiooni põhjal liiklusrüüra ekvivalenttasel momendil planeeringus vaadeldaval alal ei ületata.
3. Tulevikus pole võimalik garanteerida liiklusrüüra ekvivalenttasel päeval 55 dB(A) ja öösel 45 dB(A) planeeringus vaadeldaval maa-alal. Seega on liiklusrüüra ekvivalenttasel momendi määramatuseks tulevikus.
4. Planeeringus vaadeldavatele aladele on võimalik rajada elamuid, kui kinnisvara omanik võtab kanda alljärgnevad kulutused:
 - elamu projektile viiakse läbi keskkonnamõjude hindamine ning projekt lahendus garanteerib elamus liiklusrüüra ekvivalenttasemed päeval 40 dB(A) ja öösel 30 dB(A);
 - elamuala ja maantee vahele rajatakse kinnisvara omaniku kulul müratõrje barjäär, mille rajamisega oleks saavutatud liiklusrüüra ekvivalenttasel päeval 55 dB(A) ja öösel 45 dB(A).

Riigimaantee kaitsevööndis paiknevate elamukruntide hoonestamisel tuleb rakendada vajadusel liiklusrüüra kahjulikku mõju vähendavaid meetmeid. Müratõkkena on ette nähtud ehitada maanteeäärsete kruntide piirile pinnasest moodustatud vall, mis haljastatakse puude ja põõsastega. Puurkaevu sanitaarkaitseala territoorium suletakse võrkpiirdega. Kalmistu sanitaarkaitsealasse, mis lõikab Kurve kinnistut ühest nurgast, ehitusi ega rajatise projekteeritud ei ole.

Haljastus

Olemasolev haljastus on kavas säilitada. Kavandatava puurkaevu kaitsetsooni alal olev metsatukk harvendatakse ja korrastatakse. Kuna pinnas on valdavalt paene, siis suures mahus uue kõrghaljastuse rajamine on problemaatiline. Tänaava maale on ette nähtud rajada haljastust Kurve tee äärde ning väikesele rajatavale skvääriale lste mänguväljakuga. Puid on ette nähtud istutada ka rajatavale müravallile. Müravall on soovitatav haljastada ka põõsastega.

5. Piirangud

Kruntide projekteeritud sihtotstarve ning lubatav täisehitus on esitatud tabelis

planeeringu põhijoonisel. Ette on nähtud säilitada ja kasvutingimused tagada olemasolevale väärtuslikule kõrghaljasusele.

Ehituspiirangud

Ehitusjoon astub kinnistu ja tänava piirist 5 m sissepoole. Maantee ääres on ehituskeeluala 25m laiune arvestauna maantee sõiduraja äärest. Kahe kinnistu vahele on ette nähtud 5 m laiune ehituskeeluala mõlemale poole piiri. Kokkuleppel naabrite vahel võib abihoone ehitada krundi piirile ning eraldada hoone naaberkrundist (naaberhoonest) tulemüüri. Hoonete vahelised lubatud vahekaugused ja täpsed kaugused naaberkrundi piirist sõltuvad tuleohutuseeskirjades (EPN 10.1) kirjeldatud hoonete tulepüsivusklassidest. Kruntide projekteeritud maksimaalne lubatud täisehitus on esitatud tabelis planeeringu põhijoonisel.

Servituudid

Servituudid seatakse olemasoleva kõrgsurve gaasitrassile 5+5m Suur-Tõnikse kinnistul, ja kõrgepinge õhuliinile 10+10m Kurve I kinnistul, madalpinge elektriõhuliinile 1+1m Kurve II maatükil ning rajatavale drenaazhile 1+1m kinnistul nr. 29.

6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahendus on toodud joonisel 5.

1.4. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavaid litsentse omavad firmad või isikud. Projektid esitatakse kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks Rae Vallavalitsusele.

Koostas: dipl. arh. Ene Priimets
tel. 65 65 280, 056 626 175