

SELETUSKIRI VASKJALA KÜLA UUS-MUSTIMÄE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU JUURDE.

I.ÜLDOSA.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks, kinnistu jagamine üksikelamu kruntideks hajaasustuse põhimõttel ja moodustatavatele elamukruntidele ehitusõiguse ning hoonestustingimuste seadmine. Maakasutuse sihtotstarve muudetakse õuemaade osas elamumaaks. Kinnistu jõepoolne osa (ca 50%) jääb virgestus- ja puhkealaks (sotsiaalmaa).

Käesolev detailplaneering on koostatud järgmiste materjalide alusel:

- Rae Vallavolikogu otsus nr. 20 15.nov.2005 Vaskjala küla Uus-Mustimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta;
- lähtetingimused Uus-Mustimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (koostaja Rae vallaarhitekt Andres Mänd)
- Rae valla üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus
- kinnistu Uus-Mustimäe topo-geodeetiline alusplaan (koostatud OÜ Eramaa sept.2005 töö nr.E-2005/27).

Käesoleval ajal vaadeldav kinnistu on võsastanud ning vajab võsa eemaldamist ja väärtuslikuma kõrghaljastuse juurdeistutamist. Samuti vajab hooldust ka rand, et sinna ei tekkiks järjekordne prügila, et säiliks Eestimaa kaunimad jõed ja metsaalad. Koostatav detailplaneering tagab nende nõuete elluviimise.

II.OLEMASOLEV OLUKORD.

Vaadeldav Uus-Mustimäe kinnistu asub Vaskjala külas Pirita jõe ääres. Põhjast on piirinaabriks Näkinurga mü (katastritunnus 65301:007:0414); läänest – Pirita jõgi; kirdest - aü Lootsi (katastritunnus 65301:009:0001) üldkasutatav ala, Lootsi-20 (katastritunnus 65301:009:0200), Lootsi-18 (katastritunnus 65301:009:0150), Lootsi-17 (katastritunnus 65301:009:0170), Lootsi-15 (katastritunnus 65301:009:0150), Lootsi-13 (katastritunnus 65301:009:0130), Lootsi-12 (katastritunnus 65301:009:0120), Lootsi-11 (katastritunnus 65301:009:0110) ning Laiakivi mü (katastritunnus 65301:007:0122) maa-aladega. Loodest on vaadeldava kinnistu piiriks Ageriku tee. Kirjeldatud situatsioon koos olemasolevate maakasutuste piiridega kajastub graafiliselt joonisel A-1 "Tugiplaan".

Kinnistul laasuvad järgmised piirangud:

- Pirita jõe piirangvöönd 100 m;
- kallasrada 4 m;
- veekaitsevöönd 10 m;
- ehituskeeluvöönd 50 m;
- veekraavi kaitsevöönd 1 m;
- eratee (Ageriku tee) kaitsevöönd 10 m;

Planeeritava kinnistu pindala on 7.58 ha. Katastritunnus 65301:007:0171. Maakasutuse sihtotstarbe maatulundusmaa ja selle lähiala. Maa-ala on hoonestamata. Juurdepääs Ageriku tee pikenduselt. Kommunikatsioonid vaadeldaval kinnistul puuduvad. Kõrghaljastusena põhiliselt lepad ning osaliselt võsa. Detailplaneering näeb ette kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise. Ette on nähtud väärtusliku kõrghaljastuse juurdeistutamine peale spetsialistide konsultatsioone. Moodustatavatel elamu- ja sotsiaalmaa kruntidel on ette nähtud iga alla 100 mm puu mahavõtmise asendamine vähemalt samaväärsega. Puude min. kõrgus istutamise hetkel on 1.5 m. Kruntidele 1-5 ette näha min. 45 puud täiskasvanukõrgusega min. 7 m. Kruntidele 14-15 ette näha min. 20 puud. Moodustatavate õuemaade alade (ehitusala) optimaalsete asukohtade määramiseks tellitakse haljastuse hinnang.

.

III. PLAANILINE LAHENDUS.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on :

- kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine;
- planeeritavate kruntide tehnovõrkude asukoha paiknemine ning kitsenduste –ja piirangute vajaduste määramine;
- planeeritava maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendus;
- juurdepääsude ning autode parkimise võimaluste lahendus;
- planeeritava ala liikluskorralduse lahendus;

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada viis üksiklamu (pereelamu) krunti hajaasustuse põhimõttel.

Uus-Mustimäe kinnistuga külgnevatele Lootsi kinnistutele ette näha laiendused ilma ehitus- ja hoonestusõigusest (v.a. kr. nr. 15). Moodustatav kr. nr. 9A on haljasala krunt (Üh), katastriliik S.

Kruntide jaotus ja suurus, ehitusõigus, soovitatav ehitusala, hoonete korruselisus ning hoonete arv krundil on antud detailplaneerimisprojekti joonisel A-2 "Põhijoonis". Individuaalalamute kruntidele on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone. Kruntide aadresside määramiseni on krundid tähistatud järjekorranumbritega.

Nõuded hoonestamiseks:

- projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeringus antud ehitusalal. Kohustusliku ehitusjoont ei ole määratud;
- hoonete vahelised kujud peavad olema vastavuses ehitiste tuleohutuse normidega; Et tagada tasakaalustatud arhitektuurse keskkonna kujundamist, on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:
- hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 30-45 kraadi;
- elamu katuse harja kõrgus maapinnast max 9.0 m;
- abihoone katuseharja kõrgus kuni 5.0 m;
- fassaadi viimistlusmaterjalide osas on keelatud kasutada sünteetilisi (plast-, metall-, tehiskivi-) fassaadikattesüsteeme. Soovitatavad materjalid on looduslik

kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis (värvitud, õlitatud, tõrvatud) vineer, puitkilbid. Lubatud on kasutada klaaspakett-fassaadsüsteteeme puit- või alumiiniumprofiilkonstruktsioonis lengides.

- lahtine hoonestusviis;
- hooned kellerdamata;
- hoonete tulepüsivusklass TP3.

Piirded.

Moodustatavatel elamukrundidel (kr. nr. 1-5) on lubatud piirata ainult ehitusala (õuema suurus max 1000 m²).

Piirded võivad olla hekiga ääristatud võrk-, puitlatt- või sirgete varbadest sepiskonstruktsioonis piirded metall- või puitpostidel. Muud piiretelahendused (müüritised, ehisepised, täisseinalised plangud) on keelatud. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on 1.2 m.

Liikluskorraldus.

Juurdepääs vaadeldavale kinnistule ol.oleva Agriku teelt. Juurdepääsud moodustavatele kruntidele lahendatud projekteeritava sisetee kaudu. Projekteeritud sisetee laius 12.0 m (sõidutee laius 4.2 m). Siseteed moodustavad eraldi katastriüksuse. Teed antakse perspektiivis vallale üle. Ette on nähtud avalik kasutus.

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil. Igale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta.

Prügi kogunemine ja hoidmine toimub omal krundil. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse mis tühjendatakse vastavalt vajadusele olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastava litsentsi omava firma poolt (omanikul prügiväljaveo lepingu sõlmimine kohustuslik).

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitselisi otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõja hindamine või riski analüüs. Puudub vajadus teha teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiride täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

IV. TEHNOVÕRGUD.

1. Veevarustus.

Moodustatavate elamukruntide veevarustus lahendatakse kinnistule rajatava puurkaevu baasil (sanitaarkaitse tsooni raadius 50 m). Veevõrk kinnistute varustamiseks ehitada välja DN 110 plasttorudest, tüüp PE, sügavusele mitte vähem kui 1.8 m maapinnast. Veetorustik rajatakse piki teed ja ühendatakse iga krundi elamuga siiberkaevust. Krundile sisenevatel veetrassi harudel paigaldatakse maa-alused veekraanid. Projekteeritav veetrass viiakse Agriku teeni ette nähes ühenduse perspektiivse tsentraalse veetrassiga.

Soevesi saadakse boileri baasil.

2.Kanalisatsioon.

Moodustatavate elamukruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalsena, plastikmahutidega ($V=10\text{ m}^3$), hilisema kohustusliku liitumisega ühisvõrkudega nende väljaehitamisel. On ette nähtud maa-ala reserveerimine perspektiivsele kanalisatsioonitrassile. Liig ja sajuveed moodustatavatel kruntidel hajutatakse kinnistute piirides haljasaladele.

3.Tuletõrje veevarustus.

Planeeritava maa-ala tuletõrje veevarustus lahendatakse kinnistule paigaldatavate $2\times 27\text{ m}^3$ mahutite baasil. Projekteeritavad elamud peavad vastama ettenähtud tulepüsivusklassile TP3 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonete vaheliste kujade osas. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Põhja –Eesti Päästkeskusega.

4.Elektrivarustus.

Planeeritava ala elektrivarustamine lahendatakse vastavalt AS EESTI ENERGIA OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastatud tingimustele nr.99223/1.Varem väljastatud tehnilised tingimused nr.79153/1 08.03.2006 ja 99223 27.09.2006 annuleeritakse.Uus-Mustimäe mü elektrienergiaga varustamine planeerida a/ü Lootsi 11 krundil asuvast 0.4 kV õhuliini mastist õhuliini visang üle kraavide ning uuest õhuliini mastist planeerida tarbijatele 0,4 kV kaabelliin.Elektriliinidele määratakse servituudi alad.Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde nähakse ette mitmekohalised liitumiskilbid.

Tänavavalgustuseks paigaldatakse siseteede äärde vastavalt kehtivatele normatiividele valgustuspostid kaabelliinidega.Tänavavalgustuse tööjoonised koostatakse eraldi projektina.

Planeeritava ala elektrivarustamise tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt.

V.KESKKONNAKAITSE.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kaasne looduse reostusohu.Moodustatavatele elamukruntidele püstitatavate elamute majandus-fekaalveed juhitakse plastikmahutitesse, millised tühjendatakse vastavalt vajadusele. Soojavarustus hoonetes on ette nähtud lokaalsete soojasõlmedena. Prügi kogumiseks on moodustatavate elamukruntidele ette nähtud paigaldada ratastel prügikonteinerid. Prügikonteinerite tühjendamiseks sõlmivad omanikud olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastava litsentsi omava firmaga lepingud. Teed rajatakse tolmuva kattega (asfaltkattega).

Detailplaneering näeb ette kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise.Ette on nähtud väärtusliku kõrghaljastuse juurdeistutamine peale spetsialistide konsultatsioone.Moodustatavatel elamu-ja sotsiaalmaa kruntidel on ette nähtud iga alla 100 mm puu mahavõtmise asendamine vähemalt samaväärsega.Puude min. kõrgus istutamise hetkel on 1.5 m.Kruntidele 1-5 ette näha min.45 puud täiskasvanukõrgusega min.7 m.Kruntidele 14-15 ette näha min.20 puud.

Moodustatavate õuemaade alade (ehituslad) optimaalsete asukohtade määramiseks tellitakse haljastuse hinnang.

VI.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 01.01.2003a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.See tähendab , et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid – soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastutööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvad võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm.võtteid.

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatavad krundid olemasoleva keskkonna kuritegevuse faktorit ei suurenda.

VII.PLANEERITAVA ALA KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD.

Detailplaneeringu ala suurus	7.58 ha
Planeeritava ala maa bilanss:	
Moodustatavate katastriüksuste arv	16
Elamu kruntide arv	12
s.h. a/ü Lootsi kinnistute laiendus krundid (ilma ehitusõigusega)	6
Transpordi kruntide arv	1
Tootmismaa kruntide arv	1
Maatulundusmaa kruntide arv	-
Elamumaa (EE)	12407 m ²
Maatulundusmaa (MM)	333588 m ²
Transpordimaa (L)	5407 m ²
Tootmismaa (T)	179 m ²
Sotsiaalmaa (ühismaa-puhke ja virgestusala) Ü	25170 m ²
Parkimiskohtade arv	
-normatiivne	18
-planeeritud	18

Koostas

Silvia Popova

555 18 347

Omanikud:

Aaker RTL OÜ

OÜ MVS MAASI

Sisukord.

A.Tekstiline osa.

1. Seletuskiri
 - I.Üldosa.
 - II.Olemasolev olukord.
 - III.Plaaniline lahendus.
 - IV. Tehnovõrgud.
 - V.Keskkonnakaitse
 - VI.Kuritegevuse riske vähendatavate nõuete ja tingimuste seadmine.
 - VII.Planeeritava ala kohta esitatavad näitajad.

B. Lisad.

- 1.Rae Vallavolikogu otsus 15.nov.2005 nr.20 "Vaskjala küla Uus-Mustimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine"
- 2.Rae Vallavalitsuse korraldus nr.1742 27.dets.2005 "Vaskjala küla Uus-Mustimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine"
- 3.Lähtetingimused Vaskjala küla Uus-Mustimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
- 4.Väljatrükk kinnisturegistrist
- 5.Katastriüksuse plaan
- 6.OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused nr. 79153/1
- 7.Keskkonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus "Detailplaneeringu läbivaatamine"
- 8.Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond "Otsus 6-1/776 projekti hindamise kohta"

C.Graafiline osa.

- 1.Tugiplaan M 1:1000 joon. A-1
- 2.Põhijoonis M 1:1000 joon. A-2
- 3.Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000 joon. A-3
- 4.Teede lõiged M 1:100 joon. A-4
- 5.Geodeetiline alusplaan (OÜ Eramaa töö nr.E-2005/27 28.09.2005)

OÜ HARJU PROJEKT

Reg.nr.11113983 EEP-000285
Ilmarise 19-3 Tallinn

555 18 347

Töö nr. DP/9/06

UUS-MUSTIMÄE KINNISTU DETAILPLANEERING

HARJUMAA RAE VALD VASKJALA KÜLA

TELLIJA

AS MVS EKSPEDEERIMINE

ARHITEKT

SILVIA POPOVA

Tallinn 2006