

SELETUSKIRI

Üldosa.

Planeeritav kinnistu aadress: Uus- Mändjõe, Veskitaguse küla, Rae vald, Harju maakond.

Omanik: Valeria Lehemaa. Omaniku volitatud esindaja: Jelena Lamartson.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 93 (25.01.2005) väljastatud lähtetingimustele. Detailplaneeringu algatamise otsus nr 311 (21.12.2004). Detailplaneeringu eskiis on läbi vaadatud Rae Vallavalitsuse poolt (19. jaanuar 2006).

Asukoht.

Uus-Mändjõe maaüksus asub Jüri keskusest linnulennul ~3,5 km kaugusel kagus, teid pidi ~7 km kaugusel. Ala asub Tallinn-Tartu maantee ja Jüri-Peningi maantee vahelisel alal Pirita jõe paremal kaldal. Füüsiliselt on koht Tallinnale ja tema eeslinnadele lähedal; näiliselt on kaugel, kuna on „nähtamatu“, on eemal üldistest liikumisteedest. Maaüksusel on tiheda asustuse lähedus aiatav Tallinn-Tartu maantee helitaustana (linnulennul 1,8 km kaugusel).

Alale pääseb Jüri-Peningi maanteelt lähtuvat külavahetee pidi. Külavahetee jõuab lõpuks Vaida juures Tallinn-Tartu maanteeni.

Asustusstruktuur.

Koht asub põllumajandusliku ala ja metsaala piiril. Lääne ja põhja pool on enamuses põllumaad, ida pool metsamaad. Üksikud talud paiknevad külavahetee ääres. Tee kulgeb osaliselt jõe kaldal. Tee on üks, hargnemisi ei toimu, metsa ei suundu. Jõe ja metsa vahel on ridakülalik asustusstruktuur.

Lõuna pool Jägala-Pirita kanali suubumiskohast Pirita jõkke on asustus „tihedam“. Mõlemal jõe kaldal on vanu ja uusi planeeritud elamuid, väike asum.

Külavahetee äärne maastik on vaheldusrikas- põllud, puistud, talu, kuskil puude vahel jõgi, rohumaa, talu, avarus, mets, talu, käänak, rohumaa, jõgi, mets jne. Füüsilise ruumi piiratus lubab oletada, et piirkonna võimalik ehitustegevus toimub külavahetee ääres. Väärtuseks on asustuse hajusus ja loodusmaastik. Hajusus võib olla üksikute talude või elamurühmade vahel. Mõjuma jääb mitmekesine, vahelduv looduslik ja kultuurmaastik.

Maaüksus.

Maaüksust katab ida poolsel küljel segamets. Jõgi on maaüksuse lääneserval, tee on jõe kaldal. Maaüksuse keskosas on raielank. Jõepoolsele küljele jääb tee ja raielangi vahele hõre puistu, ida pool on valdavalt lehtpuumets (lepad, kased, haavad, mõned kuused).

Raielangi alal on tasane, vööni kõrrelistega rohumaa. Raielank on omaette pesana metsa embuses. Maapind on suhteliselt tasane (kõrgusmärgid 40.05-40.57). Põhjapoolsele maaüksusel paikneb pereelamu, lõunapoolisel maaüksusel on vana talu.

Vahetu jõe kallas on kitsas ja järsk, kaetud 2-3 m kõrguse taimkatte ja võsaga.

Ümbruskonda (ka antud alale) on veetud uued kõrgepingeliinid ja rajatud uued alajaamad.

Maaüksuse suurus on 6,39 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Piirangud.

Jõe kaldal on 100 m laiune piiranguvöönd ja 50 m laiune ehituskeeluvöönd. Kaldal on 10 m laiune veekaitsevöönd ja 4 m laiune kallasrada.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused järgi on alast idapool olev metsamassiiv rohevõrgu tuumala, hõlmab endas ka Uus-Mändjõe maaüksuse idakülge.

Koostatavas Rae valla üldplaneeringus on ala idaküljele jääv metsamassiiv märgitud kaitsemetsana. Rohevõrgu piiriga seotud kinnistutel tuleb metsamassiv säilitada 70% ulatuses.

Pakutav lahendus.

Maaomanik soovib maaüksusele rajada üksik- ja paariselamuid.

Võimaliku ehitusalana on käsitletud valdavalt raielangiga kaetud ala ja rohevõrgupiirist välja jäävat metsaala. Pakutav lahendus oleks üks osa teevööndi mitmekesisest maastikest. Säilitab selle olemasoleva maastikutüübi, lisab uue elemendi (hoonerühma).

Elamuterühm on kavandatud alale omaette privaatse pesana, mida piirab ida poolne metsamassiiv ja lääne poolne teeäärne metsariba. Kavandatud krundid on kahes põhja-lõunasuunalises vööndis. Kolm krunti on jõepoolsel küljel, viis krunti metsaala serval. Jõe poolsetele kinnistutele nr 1, 3, 5 on lubatud rajada üksikelamud, metsaalaga piirnevatele kinnistutele nr 2, 4, 6, 7, 8 nii üksi- kui ka paariselamud. Uute elamukruntide suurused on 5007 m²- 6808 m². Ida poolsele metsamassiivile ja teedele on antud eraldi kinnistud. Ida poolse metsamassiivi sees on eraldi kinnistu puurkaevule.

Kõigi elamukruntide planeerimisel on ette nähtud piirdeaia ümbritsetav uushaljastust lubav osa ja piirdeväline looduslik metsaala. Igale kinnistule võib rajada ühe põhihoone ja kõrvalhoone (saun, garaaz, kuur, suvemaja, jne.). Ehitusalad on paigutatud selliselt, et kõrvalkinnistute hoonemahtude vahed kaugus oleks minimaalselt 30 meetrit.

Alale on kavandatud kaks killustikkattega juurdepääsuteed Veskitaguse küla teelt. Eraldi pääs neljale põhjapoolsele ja eraldi neljale lõunapoolsele kinnistule. Mõlema tee lõpus on antud pääs metsaalale. Kaks eraldi pääsu annavad olukorra, kus ei teki tavapärasele kinnisvarakülale omast ringliiklust ja ükski kinnistu ei jää nõ. saarena juurdepääsuteede keskele. Veskitaguse küla tee on avaliku kasutusega tee.

Raielank on „avatud“ lõunasse ja läände. Elamuid saab soodsalt paigutada päikesevalguse suhtes. Hoonete paigutus ja kaugus üksteise suhtes tagab kõigile vabad kaugvaated.

Planeeritava ala kuivendamiseks on kavandatud kuivenduskraavid, mis jäävad tee maale ja osaliselt elamukruntidele nr 4 ja 8. Kuivenduskraavid suubuvad Piritajõe jõe.

Hoonete arhitektuursed nõuded.

Hoonete lubatav korruselisus on 2, kõrvalhoone korruselisus on soovitatavalt 1. Lubatav katusekalle on 0-20°, põhihoone max. kõrgus maapinnast 9 meetrit ja kõrvalhoone max. kõrgus maapinnast 6 meetrit.

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhestuma antud asukohaga. Viimistlusmaterjalide kasutamine peaks jääma arhitektide leidlikuse ja professionaalsete oskuste pärusmaaks. Palkmajade püstitamine pole lubatud.

Piirdeaedade kõrgus on 1,2 meetrit. Materjalidena peaks kasutama puitu ja metalli. Massiivsete kivipiirete rajamine pole lubatud. Hoidmaks asumi terviklahendust peab ehitusloa taotlemiseks esitatud projektis olema ka piirdeaedade fragmentjoonis, mille koostab valla arhitekt.

Ehitusõigused vt. põhijoonisel.

Jäätmemajandus.

Igale elamukrundile on ette nähtud oma prügikonteiner. Prügi kogumine ja äravedu toimub elanike ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Vaadeldav maa-ala on võrdlemisi kõrvalises kohas, juhuslikult satutakse sinna harva. Uute elamukruntide hoonesatud alad on lubatud markeerida piirdeaia (vt. põhijoonis) Kruntide sissesõiduteedele ja elamute ümbrusesse tuleks rajada õuevalgustus. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala juurdepääsuteede välisvalgustuse kaabli trassidele. Juurdepääsuteede valgustamine on soovitatav.

Juurdepäasutee (Veskitaguse küla tee) korrashoiust ja rekonstrueerimisest.

Seoses uute elamukruntide tekke, ehitustegevuse elavdumise ja liikluse intensiivistumisega suureneb koormus olemasoleval Veskitaguse küla teel. Sellest tulenevalt on vajalik nimetatud juurdepäasutee rekonstrueerimine ja perspektiivis tolmuvaba kattega teeks väljaehitamine.

Valla teid hooldav ettevõtte AS Vaheko ja planeeringu tellija (omanik) sõlmivad koostöölepingu, kus määratakse tellija (omaniku) kohustused ja materjaalne panus Veskitaguse küla tee rekonstrueerimistöödel. Kohustusi jagatakse teiste uusi planeeringuid kavandavate Veskitaguse küla teed kasutavate maaomanikega. AS Vaheko koostab täpse ehitustööde ajagraafiku ja hinnakalkulatsiooni.

Esialgse plaani järgi hoiab praeguse Uus-Mändjõe kinnistu omanik (planeeringu tellija) olemasoleva pinnaskattega tee sõidukorras, täites tekkivad augud ja vaod.

Tehnovõrgud.

Veevarustus.

Kinnistule nr 13 on planeeritud puurkaev. Ühe elamu ööpäevane arvestuslik veevajadus on 0,8 m³; alale kokku 8x0,8= 6,4m³. Puurkaevule on planeeritud 50-ne meetrise raadiusega sanitaarkaitsevöönd.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Elamukruntidele on planeeritud ühendused teealal olevast veetrassist. Veetrass läbib kinnistuid nr 3 ja 5. Nendele kinnistutele on seatud veetrassi servituut 3+3 meetrit. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega. Plastist veetorud paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

Kanalisatsioon.

Alal puudub lahendus piirkonna kanaliseerimise kohta. Reoveed kanaliseeritakse plastist kogumismahutitesse mahuga vähemalt V=10 m³. Elamu kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahutit tühjendava firmaga.

Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Uus-Mändjõe maaüksuse, Veskitaguse küla, Rae vald, Harjumaa elektrivarustuse 0,4 kV liini trassi, liitumis- ja jaotuskilpide asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritaval maaüksusel on 8 ühepere elamu krunti ja pumpla.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 65880 15.07.2005 a.

Planeeritava ala elektri koormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv tarbimisvõimsus on 70 kW. Planeeringus on arvestatud eramu peakaitsmeks 3x25 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Maaüksuste elektrienergia varustamine on planeeritud olemasolevast "Mändjõe" (nr. 4612) 10/0,4 kV alajaamast. Alajaamas näha ette trafo vahetus.

Eramute elektrienergia varustamiseks on planeeritud piki kinnistuvahelisi sõidutee äärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid liitumispunktidega kinnistu piiril või selle läheduses väljaspool kinnistut. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsme suurus Eesti Energia AS.

Kinnistuvahelistele teedele ja Veskitaguse küla teele on reserveeritud maa-ala välisvalgustuse trassile.

Olemasolev 0,4 kV kaabelliin ja liitumiskilp kinnistule nr. 3 likvideerida. Tööprojekti koostamisel võib selle säilitada kokkuleppel Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu ja kinnistu valdajaga, kui liitumiskilp viiakse kinnistult välja kiinistu piiri äärde.

Sidevarustus.

Planeeritaval Uus-Mändjõe maaüksusel, Veskitaguse küla, Rae vald, Harjumaa on 8 ühepere elamu krunti ja pumpla. Maaüksuse elektroonilise side tooteid on võimalik lahendada käesoleval

ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala perspektiivsete sidetrasside ehitamiseks, kusjuures sidekaabli jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga vastavalt piirkonna elektroonilise side toodetega varustava firma tehnilistele tingimustele.

Tulekaitse abinõud.

Tulekustutusvesi saadakse Pirita jõest. Ala lõunapoolse juurdepääsu kõrvale planeeritakse tuletõrje veevõtukaev. Tee kõrvale rajatakse killustikuga tugevdatud manööverdamisplats (12x15m). Tupikteede lõppu on planeeritud 12x12m suurune killustikkattega ümberpööramise plats. Tupikteede pikkused on ~90 ja 150 meetrit.

Hoonete min. tulepüsivusaste on TP3. Naaberkruntide hoonestusalade vähim vahe on 30m.

Planeeritud uus hoonestusala on min. 10m kaugusel kinnistu piirist.

Põhilised eramukruntide tehnilised näitajad:

Krundi nr	Krundi suurus, m ²	Max. ehitisealune- pind, m ²	Täisehituse %
1	5035	400	7,0
2	6808	400	5,1
3	5103	400	6,9
4	5007	400	7,0
5	5062	400	6,9
6	5116	400	6,8
7	5074	400	6,9
8	6680	400	5,2

arhitekt Rasmus Reinolt

07.02.2006