

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Rae vallas Vaskjala külas asuva Kesa V, Kesa IV ja Ujula tee 25 kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 362, 08.02.2005.a., Rae Vallavalitsuse 01.03.2005.a. korraldus nr. 247 mille alusel algatati Kesa V, Kesa IV ja Ujula tee 25 kinnistute kinnistu detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Rae valla üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2005.a. märtsis teostatud geodeetilise mõõdistamistöö andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Jüri aleviku vahetusläheduses. Juurdepääs on Ujula teelt.

Planeeritava ala moodustab Kesa V, Kesa IV ja Ujula tee 25 kinnistud kogupindalaga 9,2 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja sellel asub kõrghaljastus-segamets. Planeeritavat maa-ala läbib põhja-lõuna suunaliselt Ujula tee. Antud teed kasutatakse kohaliku avaliku ujumiskohta juurdepääsuks.

3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, liikluskorraldus

Käesoleva töö eesmärgiks on olemasolevate kinnistute jagamine ja hoonestamine. Kuna planeeritaval alal on kavas rohevööndi moodustamine, siis on planeeringu koostamisel seda asjaolu arvestatud kruntide suuruste planeerimisel ning Vaskjala veehoidla poolses osas on krundid planeeritud ca 7000m² suurused. Ujula teest Jüri aleviku poolsesse ossa on planeeritud krundid alates 2000m², kuid antud ala osas on vajalik arvestada puhastusseadmete sanitaarkaitsealaga. Planeeringu alale on planeeritud kokku 16 elamukrunti.

Planeeritavale maa-alale on projekteeritud täiendavad rohekoridorid (krundid nr. 5 ja nr. 21), mille kaudu on võimalik pääseda avaliku veekogu juurde. Rohekoridorides on tagatud juurdepääsutee, jalgteed ja täiendava haljastuse rajamine.

Ujula tee osas on tehtud ettepanek eraldi täiendava teekrundi- krunt nr.18 moodustamiseks. Selle teemaa osa on reserveeritud tänavavalgustuse ja kergliiklustee rajamiseks.

Ujula tee on planeeringuga ettenähtud rekonstrueerida, rajada täiendavad truubid ja paigaldada sellele tolmuvaabateekate (ühekihiiline asfaltkate).

Planeeringuga on ettenähtud moodustada krunt nr.8, millel kulgeb juurdepääsutee naaberkinnistule Partsi ja millele on planeeritud tuletõrjenõuetele vastav veevõtumahuti. Vastavalt Harjumaa Päästeteenistuse seisukohale ei ole antud alal veevõtumahutile eraldi kinnistu moodustamine vajalik.

4. Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud ehitusõigused ja ehituskeelualad. Planeeritavatele kruntidele on planeeritud ehitusõigus järgmiselt:

- maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust);
- krundile lubatav hoonete arv (kuni 2 hoonet so. 1 elamuhoone (ühe korteriga) ja 1 abihoone – maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 40m²)
- ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 9 m,
- vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta üle 0,2 m,
- välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

Ehitusõigus on moodustatavate kruntide osas määratud järgmiselt:

Kruntidele pindalaga 1200-2000 m² on lubatud ehitiste ehitusalune pindala kuni 200 m²

Kruntidele pindalaga 2001-3000 m², on lubatud ehitiste ehitusalune pindala kuni 250 m²

Kruntidele pindalaga üle 3000 m², on lubatud ehitiste ehitusalune pindala kuni 300 m²

- 5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse ida-läänesuunaliselt ja põhja-lõunasuunaliselt. Hooneid ei tohi paigutada piiranguvööndisse ehk soovitatav hoonestusala algab 100 meetrist alates veehoidla piirist. Erinormina on lubatud ehitada lähemale ainult juhul kui on vajalik ja otstarbekas säilitada väärtusliku kõrghaljastust.

Katused rajada soovitavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega või ühepoolse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 30-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune.

Lubatud on rajada betoonsokkel, loodusliku kiviga sokkel, krohvitud sokkel, ning tehismaterjaliga kaetud sokkel. Sokli värvitoonid peavad üldjuhul kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse harmoonilise terviku.

Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, puitplaate, vineeri, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist.

Kui otsustatakse kasutada hoone välisviimistlusel krohvipinda, tuleb arvestada, et lubatud krohvitud pinna suurus võib kogu ehitise välisviimistlusest moodustada kuni 25%.

Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja hõõveldatud püstlaudvooderdus. Puitseinad peavad olema värvitud.

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või katuseplekki toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Samuti on lubatud kasutada rullmaterjale madalakaldeliste katuste puhul.

Katusetarvikud peavad olema katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest.

Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohaviga sarnaselt välisseintega. Plekk-korstende puhul värv sama katusetarvikute värviga või roostevaba.

Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel.

Iga rajatava elamahoone osas on vajalik esmalt koostada eskiisprojekt ja kooskõlastada hoone eskiisprojekt Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid, piirdeaia.

Kruntidele 1-7 võib piirdeaia rajada ainult krundi hoonestusala osaliseks piiramiseks Ujula tee poolses osas, kuid selliselt et piirdeaed piiraks ainult hoonestatavat maa-ala. Ühtne piirdeaed on lubatud rajada ülejäänud kruntide osas selliselt, et see peab omavahel sobima Ujula tee teepoolses osas. Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit. Piirdeaia rajamiseks kasutada loodusliku kivimaterjali, metallvõrku või puitlippiid. Piirdeaed peab olema läbi nähtav, see ei tohi olla rajatud kinnise ja pimedate müürina. Kui piirdeaia rajamiseks kasutatakse loodusliku kivimaterjali, siis võib aia kõrgus olla maksimaalselt 1,2 meetrit. Piirdeaia värvilahendus peab omavahel harmoneeruma ehitiste värvilahendusega.

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitavalt ühte tüüpi ja värvi.

Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt, lubatud on haigete ja vanade puude valikraie ja sanitaarraie.

7. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

7.1 VEE JA KANALISATSIOONITORUSTIKUD

Vee- kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr. 36-38/06.

AS Elveso on nõus lubama planeeritavale maa-alale tarbevett ca 8.5m³/d peale ühisveevärgi väljaarendamist ning Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse veevarustuse torustike väljaehitamist. Planeeringuga on ettenähtud liitumiskohad rajatava veetorustikuga.

Veevarustuse väljaehitamisel tuleb arvestada, et moodustatavate kinnistute piirist kuni 1 m välja poole on vajalik projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu osas liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk ühisveevärgis on tagatud minimaalselt 2,5 bar.

Heitvett on AS Elveso nõus vastu võtma ca 9m³/d pärast piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist ning Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse kanalisatsioonitorustike väljaehitamist ning Põrguvälja piirkonna ettevõtete kanalisatsioonitorustiku eelvoolu väljaehitamist Mõigu liitumispunktini.

Kanalisatsioonitorustikud rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumistorustikuni. Kohaliku kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse torustik rajatavasse kanalisatsioonivõrku. Selleks on ettenähtud kogumistoru võimalik asukoht.

Kanalisatsiooni torustiku projekteerimisel on vajalik arvestada, et kinnistu piirist kuni 1 m välja poole tuleb projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, milline jääb kinnistu liitumispunktiks.

Sadevesi juhitakse toimivasse äravoolu kraavitussüsteemi ja täiendavalt on vajalik krundile rajada дренаaz.

7.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeveevarustuseks 10l/s, mis ei ole tagatud vastavalt AS Elveso väljaantud tehniliste tingimustele. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringuga ette nähtud tuletõrjeveevõtukohtade kahe veemahuti (mahutavus min. 50m³) asukohad.

Tuletõrjeveevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud 150-200 m. Veemahuti saab veetoite rajatavast ühisveevärgisüsteemist. Veemahutitele on tagatud ligipääs avalikult Ujula teelt.

7.3 SOOJAVARUSTUS.

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütet, tahket kütust (kamin või ahiküte), või elektrit ja ka mõlemat koos. Vedelkütuse kasutamine on antud piirkonnas keskkonnoahtlik võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu kütuse mahutite paigaldamisel.

7.4 ELEKTRIVARUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju piirkonnalt saadud tehniliste tingimustele nr.83418. Planeeritava ala varustamiseks on planeeritud elektrivarustus olemasolevast "Ujula" 10/0,4 kV alajaamast piki Ujula teed õhuliinina detailplaneeringus näidatud mastalajaama asukohta Kesa IV kinnistul. Kesa IV kinnistule on vajalik paigaldada uus mastalajaam. Tarbijatele on ettenähtud mastalajaamast õhuliiniga toide mitmekohalisse liitumiskilpi. Kinnistute piirile sõidutee äärde on ettenähtud paigaldada kinnistupaarile transiitkilp koos liitumiskilbidega. Tänavavalgustust eraldi planeeritud ei ole.

7. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEMAJANDUS

Maa-ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise väljastpoolt.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Maa-alale paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Vajalik on koguda eraldi klaas-, metall- ja

plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud mahutitesse.

Asumile peab olema tagatud optimaalne haljastus, lähtudes nii ökoloogilisest efektist, esteetilisest aspektist kui ka atraktiivsusest. Selleks on vajalik uute kohalike uute puuisendite istutamine kogu planeeringualale.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekaitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt üks kord nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

8. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusrisi väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

1. Välisuksed ja garaaziuksed - paigaldada turvauksed ja turvalukud;
2. Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
3. Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
4. Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt;
5. Krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale;
6. Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
7. Aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonetele turvafirma signaalsireen;
8. Naabrivalve käivitamine.

Naabrivalve kogemust on võimalik rakendada kogu piirkonna osas. Seda eelkõige põhjusel, et antud piirkond on kompaktne ja piiratud tänavatev õrguga.

Harju Maakond Rae vald Vaskjala külas asuvate Kesa IV, Kesa V ja Ujula tee 25 kinnistute detailplaneering

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

Jrk. nr	Kooskõlastatav organisatsioon/planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Põhja Eesti Päästkeskus	Nr. 1498 18.04.2006.a.	Kooskõlastatud. Mart Olesk /allkiri/	DP orig. kaust *	-
2.	Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus	Nr. 6-1/310 06.04.2006.a.	Detailplaneering on kooskõlastatud Kai Raska, Tallinna tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna juhataja /allkiri/	DP orig. kaust *	-
3.	AS Eiveso	Nr. 104/06 12.04.2006.a.	Planeering kooskõlastatud tingimusel: M.Koor /allkiri/	DP orig. kaust *	-
4.	Harju Maaparandusbüroo	Nr 30/06 10.04.2006.a.	Kooskõlastatud Tõnis Lepp /allkiri/	DP orig. kaust	

5.	OÜ Jaotsuvõrk Tallinn-Harju piirkond	Nr. 15005 04.04.2006.a.	Detailplaneering kooskõlastatud J.Majugina /alkini/	DP orig. kaust	
6.	Kinnistu omanik	19.04.2006.a.	Kooskõlastatud Aulo Mättik /alkini/	DP orig. kaust *	

Projekti juht :
/ Külli Tedrema /