

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Mauruse kinnistu asub Vaskjala külas, Rae vallas. Kinnistu paikneb Vesiroosi tee ääres Tuulevälja suvilaühistu kõrval 180 m kaugusel Pirita jõest.

Ümbruskonda on koostatud väiksemaid elamuala planeeringuid, enamuses Pirita jõe lähedusse. Maasilisest elamuehitusest on koht jäänud puutumata.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Mauruse kinnistu jagamine üksikelamu kruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine ja kinnistute varustamine tehnovõrkudega. Detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 15.11.2005 nr 21 ja Lähtetingimused.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

2.1. Maakasutus.

Planeeritava ala suurus on 45376 m². Kinnistu sihtotstarve on metsamajandusmaa.

2.2. Asustusstruktuur.

Antud kohas paiknevad elamud valdavalt piki Pirita jõe kallast. Vesiroosi tee algusest Jüri-Aruküla maanteelt kuni Tuulevälja ühistuni on teeäär asustatud. Tee on enamuses elamute ja jõe vahel, jõe kallas on vaba. Tuulevälja ühistu juures teeb Vesiroosi tee 90° pöörde eemaldudes jõest. Maastikus domineerivad valdavalt lagedad põllu- ja karjamaad üksikute talukohtadega ja põllumajandushoonetega.

2.3. Maaüksus.

Maaüksus on kaetud keskmisekasvuliste lehtpuudega (h~10 m). Enamuses on puistualune võsast puhastatud. Maaüksuse põhjaosa läbib suurem kuivenduskraav. Väiksemad kuivenduskraavid on Mauruse maaüksuse ja Tuulevälja ühistu vahel ning Vesiroosi tee ääres. Maastikus on jälgi varasematest kuivenduskraavidest. Maaüksuse teeäärses kagunurgas on väike lagendik, puistu ja lagendiku serval on suurtest maakividest madal piirdeaed.

Maaüksus on aastaegadeist sõltuvalt üleujutatud ja liigmärg. Puude juurestiku alt on pinnast minema uhutud, kasvavad märgalade taimed, puud sammalduvad. Osalt on põhjuseks kraavide ebapuhtus (väga aeglase vooluga), osalt vanade kraavide täitumine ja mittetoimimine.

Kujult on maaüksus regulaarne, suurema kraavini on riskülik, millega liitub teisel kaldal kolmnurkne tükk.

2.4. Teed.

Juurdepääs kinnistule on Vesiroosi teelt. Tee on asfaltkattega.

2.5. Tehnovõrgud.

Kinnistul tehnovõrgud puuduvad.

2.6. Piirangud.

Kuivenduskraavide kallastel on 1 m laiune veekaitsevöönd. Maaparandussüsteemi eesvooluks oleval kraavi kallastel on 50 m laiune piiranguvöönd ja 25 m laiune ehituskeeluvöönd. Vesiroosi teel on 20+20 m laiune teekaitsevöönd.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Maaüksusele on planeeritud 8 üksikelamu krunti, 1 transpordimaa krunt, 1 maatulundusmaa krunt. Eraldi krundid on planeeritud puurkaevule ja kanalisatsiooni kogumismahutile.

Tee on planeeritud maaüksuse keskele, kummalgi pool on neli 4000-4002 m² suurust elamukrunti. Puurkaev on paigutatud teisel pool kraavi olevale kolmnurksele alale, ala jääb looduslikuks.

Hoonestusalad on planeeritud piki teed 20-30 m vahedega. Teemaa piirist on 10 m kaugusel. Maaüksuse piirist on hoonestusalade kaugus 25-40 m. Eesmärgiks on metsase üldilme säilimine. Hooned ja õu on konkreetselt piiritletud koht puistu sees. Alade ja tee ning naaberalade vahel on puud-puistuvööndid.

3.1. Hoonestus.

- Elamud on kuni 2-korruselised, abihooned 1-korruselised.
- Suurim ehitisealunepind on 220 m², krundi täisehitus 5,5 %. Abihoonete suurim ehitisealunepind 40 m².
- Krundil võib olla 1 elamu ja 1 abihoone.
- Elamu suurim kõrgus maapinnast 8 m, abihoone 5 m.
- Katuse kalle 30-40°, abihoonetel võib olla ka väiksem.
- Vähim tulepüsivusaste TP3.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid seintel- saetud/hööveldatud puit, vineer, voodritellis, looduslik kivi, sile betoonkivi, krohv. Lisaks avatäidete klaas. Keelatud on plastik- ja plekkvoodrid. Lubatud katusekatted- savi- või betoonkivi, valtsplekk, profiilplekk, puit (n: kimm). Mitte rajada palkhooneid.
- Välisviimistluse värvitoonid- maatoonid (heledad või tumedad, värvikaartidel tuhmimad segatud värvid). Katustel- tumepunane (savi), hallid, pruunid (betoon, plekk), tumeroheline (plekk). Keelatud on kirkad värvitoonid, mis hakkavad metsa üle domineerima (a la roosa sein ja lilla katus).

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed.

Maaüksusele planeeritud teele pääseb Vesiroosi teelt. Planeeritava teemaa laius on 15 m. Tee otsas on ümberpööramise koht, seal on teemaa laius 20 m. Teemaa ulatub kinnistu põhjapiirini, võimalus pääsuks Parbo kinnistule. Parkimine toimub oma krundil.

Vesiroosi tee on klassita tee. Vesiroosi tee Pirita jõega paralleelsel osal on kiirusepiirang 30 km/h. Tee lookleb vanade hoonestusgruppide vahel. Ida pool oleva lageda ala (põllu) muutmisel elumumaaks kavandatakse uus maanteelt lähtuv peatee (vt. üldplaneering), s.t. Vesiroosi tee liikluskorraldus ei tõuse märgatavalt. Mauruse kinnistust mööduvat lõiku jäävad kasutama põhiliselt kõrval oleva ühistu elanikud ja tee lõunaküljele tekkivate kruntide elanikud, arvestulikult ehk 50 krundi elanikud.

3.3. Vertikaalplaneering.

Elamute ümbruses ja õuealal võib maapinda veidi tõsta, muus krundi osas ebasoovitav. Maapinna tõstmisel ei tohi kinni katta puude juurekaela osa. Maapinna üldkalle anda olemasolevate ja planeeritavate kraavide suunas.

3.4. Haljastus ja heakord.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada kruntidel vähemalt 75 % ulatuses. Kõrghaljastuse asendamisel lähtuda haljastusliku hinnangu soovist. Kruntidel 1-4, 8-10 peab kasvama vähemalt 60 puud, krundil 11 vähemalt 20 puud.

Piirdeaiad rajada teraspostidel läbipaistvad (terasvõrk või tänava pool ka hõre laudis), kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapoolse piirde värvitoon valida elamult (kui puitpiire). Võrkaial tumeroheline.

3.5. Jäätmemajandus.

Igale elamukrundile paigutada oma olmejäätmete konteiner. Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi valdajate ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Ala paikneb vaiksuses kohas. Juhuslike inimeste sattumine on harv. Hoonete juurde on soovitatav rajada õuevalgustus.

4. TEHNOVÕRGUD.

Üldist.

Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 p.11. Tehnovõrgud, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Kui praegu on ühisveevärg vaid Jüri alevikus, siis perspektiivis on planeeritud luua ühine veevõrk Jüri alevikule, Aaviku külale, Vaskjala külale ja osale Karla külale. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lõplik lahendus peale ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonnas. Tehnilised tingimused nr.75/05 AS ELVESO poolt.

4.1. Veevarustus.

Arvestuslik veekulu on 6,4 m³/d, allikaks rajatav puurkaev kinnistu põhjapoolsesse serva. Puurkaevu võimsuse määramisel selgitada võimalikud veetarbijad enne Jüri aleviku ühisveevärgiga liitumist. Planeeritav puurkaev ja trass on võimalik ühendada lõunapoolsete planeeringualade veevarustussüsteemidega.

Ühisveevärgi rajamisel piirkonda on Mauruse detailplaneeringuala krundid kohustatud sellega liituma.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega ja on planeeritud 1-2 m kaugusele krundi piirist. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Trassi pikkus 430 m. Tuletõrjevesi 10 l/sec tagatakse mahutist.

4.2. Kanalisatsioon.

Valla üldplaneeringu järgi antud piirkonna ühiskanalisatsioon on perspektiivne. Kohene lahendus on ühine kogumismahuti 8-le elamule, mille tühjendamine toimub lepingu alusel vallas tegutseva reoveekäitlejaga. Arvestuslik reovee kogus on 6,4 m³/d. Veekulu vähendamise huvides tuleks kaaluda kuivkäimlate kasutamist projekteeritavates elamutes. Ilma WC-deta elamutes on vee kulu kuus 3-4 liikmelise pere kohta 4-6 m³. Perspektiivne pumpla üldplaneeringu järgi on paigutatud krundile nr.5, milline hakkab teenindama lähiumbrust. Võimalikud liitumissuunad näidatud kriipsjoontega. Kui väljaehitatud trassi sügavus ei võimalda juhtida reovett isevoollalt, siis survetrassiga läbi energiakustutuskäevu Mauruse kinnistu võrku.

Läbi kinnistule planeeritava kanalisatsioonitrassi on võimalik juhtida suurtes kogustes reovett. Näiteks toru D=160 laseb läbi 12 l/sec (kalle i=0,007), D=200 19 l/sec (kalle i=0,005). Orienteeruv juurdelülituvate üheperede elamute arv vastavalt 200 ja 300. Kanalisatsiooni ülepumpas koormuse suurenedes piisab ainult pumpade vahetusest. Tööprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused, kus on antud orienteeruv liitujate arv. Toru läbimõõt määrata tööprojektiga. Lõunapiiril energiakustutuskäev näidatud. Torustikud rajatakse plasttorudest PVC SN8. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele. Tagasitäide toru peale liiv või moreen 30 cm. Sõidutee alla jäävatel lõikudel tagasitäide 100% liivaga. Liitumispunktideks on kontrollkäevud krundi piiril kõrvuti veevarustuse maakraanidega. Kanalisatsioonitrassi pikkus teemaal 290 m.

4.3. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Mauruse maaüksuse (Vaskjala küla, Rae vald, Harju maakond) elektrivarustuse 0,4 kV liini trasside, transiit- ja liitumiskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Planeeritavale maaüksusele on ette nähtud 8 eramut koos abihoonetega, kaks pumplat ja tänavavalgustus, kokku 12 planeeritaval krundil.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS poolt välja antud tehnilised tingimused nr.100661, 25.10.2006. a., mis näevad ette elektritoite "Kalamaja" rekonstrueeritavast alajaamast õhuliiniga. Planeeringualal on tarbijate toide ja tänavavalgustus ette nähtud kaabelliinidena.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on max 130 kW. Planeeringus on arvestatud eramute peakaitsmeks 3x25A (krundid 1-4 ja 8-11), pumplate ja tänavavalgustuse peakaitsmeks 3x16A (krundid 5, 7 ja 12).

Planeeritaval maaüksusel kulgevatele elektri trassidele on ette nähtud servituut võrguvaldajate kasuks.

4.4. Sidevarustus.

Sidetrassidele on reserveeritud maaala mööda kruntidevahelist tänava haljasala, paralleelselt elektri kaabelliiniga. Perspektiivne sideühendus teostatakse antud piirkonna sideteenuse pakkuja poolt.

Planeeritaval maaüksusel kulgevatele side trassidele on ette nähtud servituut võrguvaldajate kasuks.

4.5. Drenaaž.

Maaüksuse põhjosas, lääne ja lõunakülgedel on kuivenduskraavid. Uued kuivenduskraavid on planeeritud maaüksuse ida servale, planeeritava tee äärde ja kruntide vahele. Maapinna üldine langus on idast läände (jõe poole). Idapiiril olev kraav lõikab läbi naaberaladelt valguvad veed; teeäärne kraav on tee suhtes ülesmäge, lõigates läbi maaüksuse sisesed valgveed. Kõigil elamukruntidel on võimalus juhtida krundisisesed drenaažveed kraavi.

4.6. Soojusvarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Elamute küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil. Katla valikul arvestada võimalusega perspektiivis üle minna gaasi tarbimisele. Võimalik on ka variant, et gaas jääb põhikütuseks ja olenevalt katla tüübist reservkütus näiteks puitbrikett.

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Hoonete min. tulepüsivusaste on TP3. Hoonestusalade kaugus kinnistu piirist on 20 m. Hoonestusalade vahe on 20-30 m.

Tulekustutusvesi 10 l/s saadakse maa-ala loodeossa planeeritavast tuletõrje veehoidlast ($V=75 \text{ m}^3$). Maa-alale planeeritav tee on ühenduses kõrval oleva AÜ Tuulevälja teega, mida saab kasutada päästesõitudeks.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma

insener Karri Vabrit

insener Genaadi Pentikäinen