

II SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva planeeringu on tellinud Vladimir Kitsuk. Detailplaneeringu lahenduses täpsustatakse Kurekaela tee 1 ja Lootsi 11a kinnistute hoonestusõigust üksikelamute ehitamiseks ja kasutustingimusi. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae Valla üldplaneering (kehtestatud 1993)
- Rae Valla menetletav üldplaneering
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Rae vallavalitsuse poolt 17.07.2008 korraldusega nr 905 väljastatud lähtetingimused
 - Vaskjala küla Uus-Mustimäe kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 08.mai.2007 otsusega nr 266
- Tehnilised tingimused
- Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond 26.05.2009 nr 162840

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus (Vello Kruus FIE, märts.2008, töö nr 36-08)

5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeritavale alale sihtotstarvet määratud. Menetletava üldplaneeringu kohaselt on ala määratud elamumaa sihtotstarbeliseks. Planeeringuga tehakse ettepanek kinnistutele sihtotstarbe määramiseks menetletava üldplaneeringu lahendusega sarnaselt. Alale kehtib detailplaneering, mille kohaselt on ala jagatud elamumaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Kehtiva detailplaneeringu krundilahendust ei muudeta.

6 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Olemasolevate kinnistute hoonestusõiguse täpsustamine kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks
- arhitektuursete tingimuste määramine
- servituutide vajaduse ja piirangute määramine
- juurdepääsude (liikluskorralduse), parkimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine
- kruntide tehnovarustuse lahendamine.

7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

7.1 ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Rae vallas, Vaskjala külas. Planeeringuala suurus on 0,9 ha.



Vaade Lootsi tn 11a kinnistule, tagaplaanil Lootsi tn 11 kinnistul asuv elamu.



Vaade Kurekaela tee 1 kinnistule.

7.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava alal asuvad järgmised kinnistud:

Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Lootsi tn 11a	2952	12778202	65301:007:0573	Elamumaa	Vladimir Kitšuk (isik.kood 359021110335)
Kurekaela tee 1	3541	12779002	65301:007:0564	Elamumaa	Vladimir Kitšuk (isikukood 35902110335)

7.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Lootsi tn 11	1387 m ²	65301:009:0110	Elamumaa
Lootsi tn 12a	801 m ²	65301:007:0574	Elamumaa
Kurekaela tee 2	6812 m ²	65301:007:0565	Elamumaa 15% maatulundusmaa 85%
Laiakivi III	11762 m ²	65301:007:0122	maatulundusmaa
Kurekaela tee	5401 m ²	65301:007:0563	transpordimaa
Suure-Leiva	8,33 ha	65301:007:0582	maatulundusmaa

7.4 HOONED JA RAJATISED

Ehitusregistri andmetel planeeritava alal seaduslikud ehitised puuduvad. Kurekaela tee 1 kinnistul asub kasvuhoone, krundi läbib killustikkattega tee ja madal kraav. Lootsi tn 11a kinnistul paikneb kuur, krunt on ümbritsetud võrgust piirdeaia, mis osaliselt asub transpordimaa kinnistul, idapoolse piiri ääres paikneb killustikkattega tee.

7.5 TEHNOVARUSTUS

Ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Kinnistu vahetus läheduses on olemas madalpinge õhuliin, mõlemal krundil paikneb salvkaev. Planeeringuga külgnevale Kurekaela tee alale on varem projekteeritud madalpingekaabel, veetorustik, kanalisatsioonitorustik, mis tänaseks pole väljaehitatud.

7.6 HALJASTUS

Väärtuslikku kõrghaljastust krundil ei kasva, vaid keskkõrge võsa, kus valdavas enamuses on toomingad ja lepad.

7.7 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala piirangud:

- Teekaitsevöönd, äärmise sõiduraja teljest 20 meetrit
- Varem projekteeritud madalpingekaabli servituut, 1-2 m äärmise kaabli teljest mõlemale poole.
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd 1 m kraavi servast välja poole

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu

7.8 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maaüksus piirneb lääne küljest Kurekaela teega ja Lootsi tn 12a kinnistuga, põhja küljest külavahe teega.

Kinnistu asub Tallinnast ~13km kaugusel Vaskjala külas. Lähimad ühiskondlikud asutused asuvad Jüri keskkuses, ~9km kaugusel – gümnaasium koos staadioniga, lasteaed, tervisekeskus, kauplus, raamatukogu.

Planeeritavast alast ida ja põhja suunda jäävad maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud, idapoolisel kinnistul kasvab looduslik mets, põhjapoolisel kinnistul asub heinamaa. Lõuna ja läänesuunas paiknevad krundid on sihtotstarbeld elumumad, mis oma tingimustelt sarnanevad planeeritaval alal paiknevatele kinnistutele. Üksikelumumade kruntide suurused on 1200m² kuni 6000 m².

Põhjasuunas paiknevad elumumad krundid on siiani hoonestamata.

Lõunasuunas jäävate üksikelumumade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised ühepereelamud. Katusetüübina on levinud kaldkatuse kasutamine viil ja kelpkatuste näol. Hoonete ehitusalune pind on keskmiselt 100 m². Välisviimistluses on levinud puitlaudise ja krohvipindade kasutamine.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringuga kinnistute piire ei muudeta. Maakasutuse sihtotstarbeks jääb elumumad. Olemasolevad krundi piirid on esitatud planeeringu põhijoonisel.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Kurekaela teelt. Säilivad olemasolevad juurdepääsud.

Mõlemale elumumad krundile on antud ehitusõigus 2-korruselise üksikelamu ja 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Tulenevalt kruntide suurusest, mis on >2000 m², on lubatud maksimaalne ehitusalune pind 200 m². Hoonestusala määramisel on arvestatud väljakujunenud keskkonnaga, päästeameti nõuetega, tänavakaitsevööndiga, kraavikaitsevööndiga ja varemplaneeritud madalpingekaabli servituudiga.

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala on 200 m², sealhulgas abihoone pindala kuni 50 m²

Korruselisus – 2, millest ülemine on katusealune

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 9 m, abihoonel 4m

Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 1 abihoone

Tulepüsimisklass – minimaalselt TP-3

Parkimiskohti – 3 kohta

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Katusekaldeks 30-45°, seejuures teine korrus katusealuse korrusena.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, korruste arv 1.

- Välisviimistluses kasutada looduslikku kivi, tellist, laudist, vineeri, kuni 25% ulatuses krohvi. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad, rõõmsad ja pastelsed. Mitte kasutada erksaid värve.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,2 m kõrgune piirdeaed. Tänava poolsele piirile metallpostidel horisontaalsetest puitlattidest piire, kruntide vahelisel piiril metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega.
- Lahtine hoonestusviis.
- Elamutevaheline minimaalne lubatud vahekaugus on 10 m.

9 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritava alale toimub Kurekaela teelt. Mõlemale krundile säilib tänaseks väljakujunenud juurdepääs.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos.nr	Ehitise otstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Elamu	2	3
2	Elamu	2	3

Planeeritud maa-alal kokku: 4 6

Mõlemale krundile on planeeritud 3 parkimiskohta, seega on normatiivne parkimine täidetud.

10 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Väärtuslikku kõrghaljastust, mis vajaks säilitamist, krundil ei kasva.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Krundile istutada täiendavat kõrghaljastust. Krundi iga 500m² kohta vähemalt üks väärtuslik puu, mille täiskasvanu kõrgus on minimaalselt 10m. Lisaks istutada piirkonnale iseloomulikke viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt.

Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

11 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Nii prügikonteinerid kui komposter peab asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Prügiäravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

meetri kaugusele, kus paikneb siiberkraan. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.

Planeeringuala kanalisatsioonivõrgu ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga jääb Kurekaela tee äärde. Krundi piirist mitte kaugemale kui 1m projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990. Tee alla jäävad trassiosad paigaldatakse kaitsetorustikku.

Kuni ühiskanalisatsiooni trasside väljaehitamiseni kasutatakse oma krundile paigaldatavat ajutist reovee kogumismahutit. Peale ühiskanalisatsiooni trasside väljaehitamist on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga ning likvideerida kogumismahutid vastavalt kõikidele keskkonnaameti nõuetele.

15.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on osaüingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna poolt 26.05.2009a. väljastatud tehnilised tingimused nr 162840.

Krundile planeeritud madalpingekaablitele on ette nähtud servituut võrgu valdaja ja krundi pos 1 kasuks.

Mõlemale krundile on planeeritud liitumiskilp kahetariifse arvestussüsteemi ja peakaitsmega 3x25A krundi sissesõidu lähedale. Liitumispunktist uue elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini või kaabli.

15.3 SIDEVARUSTUS

Piirkonnas puudub sideteenuse pakkuja. Alternatiivse variandina kasutatakse sidevarustuse saamiseks AS Eesti Energia poolt pakutavat sideteenust Kõu.

16 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	8950 m ²
Kruntide arv planeeritava alal	2
Maabilanss	
Elamumaa	6493 m ²



Kristiina Kokk

Arhitekt
Optimal Projekt OÜ