

RAE VALD

**KURNA TEE JA SELLE ÄÄRSE KERLIIKLUSTEE,
KURNA-TUHALA PERSPEKTIIVSE MAANTELÕIGU JA
SAARE KINNISTULE PLANEERITUD TEEDE
ÜHENDAMISE DETAILPLANEERING
DP0667**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri, Harjumaa, 75301
HUVITATUD ISIKUD:	Viru Vara Kinnisvara OÜ (äriregistrikood 11012621) Ranna tee 50, Tallinn, 12111 Kaljo Kaarus, esindaja Gsm: 56 455 048 e-mail: info@viruvara.ee
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr. EEP000601 Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144 Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri Meelis@opt.ee Tel. 566 05462

I Detailplaneeringu menetlusedokumentid

II Seletuskiri

1. Sissejuhatus	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.4. Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Asend	4
2.2. Üldandmed	4
2.3. Tehnovarustus	5
2.4. Kehtivad kitsendused	5
3. Planeeringuga kavandatud	5
3.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur	5
3.2. Kruntide ehitusõigused ja kasutamise tingimused	5
3.3. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	6
3.4. Haljastus ja heakord	6
4. Tehnovõrkude lahendus	6

III Lisad

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1:~
2. Üldplaneeringute väljavõtted	M 1:~
3. Kontaktvöönd	M 1:~
4. Tugiplaani	M 1:500
5. Põhijoonis, liiklusskeem ja tehnovõrkude koondplaani	M 1:500
6. Kruntide moodustamise skeem	M 1:~

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu on tellinud Viru Vara Kinnisvara OÜ, mille esindajaks on Kaljo Kaarus.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Kurna külas Kurna tee ja selle äärse kergliiklustee ühendamine Kiili valla Saare kinnistule planeeritud sõidu- ja kergliiklusteega ning Tallinna ringtee eelprojektiga kavandatud Kurna tee eritasandilise ristmiku ehitamiseks Kurna tee katastriüksusest vajaliku äralõike eraldamine.

Planeeritav ala jääb eelnevalt kehtestatud detailplaneeringu maa-alale – Rae Vallavolikogu 28.06.2008.a otsusega nr 419 on kehtestatud Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering. Nimetatud planeeringuga on planeeritud Kurna tee ja selle ühendus perspektiivse Kurna-Tuhala maanteega nr 11115. Kurna tee ühendust Kiili valla territooriumile planeeritava alaga (Saare ja Tominga kinnistute detailplaneering, Kiili vald) ei ole ette nähtud. Ühendus Kiili valla pool asuva detailplaneeringu alaga on tagatud vaid perspektiivse kergliiklusteega, mille kulgemine on ette nähtud paralleelselt Kurna-Tuhala maanteega.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtiv ning menetletav);
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
- Katastriüksuse plaan;
- Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 28.06.2008.a otsusega nr 419);
- Killi vallas Vaela külas Saare ja Tominga kinnistute detailplaneering (OÜ GPP töö nr DP 04-06);
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Käesoleva detailplaneeringu alusena on kasutatud Kiili vallas Vaela külas Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringu topogeodeetilist alusplaani, mis on mõõdistatud OÜ GPP poolt tööna nr G47-130306.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Kurna külas Kurna tee ja selle äärse kergliiklustee ühendamine Kiili valla Saare kinnistule planeeritud sõidu- ja kergliiklusteega ning Tallinna ringtee eelprojektiga kavandatud Kurna tee eritasandilise ristmiku ehitamiseks Kurna tee katastriüksusest vajaliku äralõike eraldamine.

1.4. Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kinnistu Kurna tee ja selle lähiümbrus maatulundusmaa sihtotstarbelisele alale – üldplaneeringus on need maad valdavalt jäetud reserv-ja tagavaramaadeks (valged alad kaardil), mille puhul puuduvad kindlad arenguvisionid perspektiivse maakasutuse osas.

Menetletava Rae valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kurna tee kinnistu planeeritavate äri-ja tootmismaa (Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu maa-ala) ja oleva maatulundusmaa sihtotstarbeliste kinnistute (Rebase) vahelisele alale. Üldplaneeringu kohaselt on tootmismaa all mõeldud tootva-ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete (elkõige

transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa funktsioon.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Asend

Planeeritav ala asub Rae vallas, Kurna külas. Planeeringuala asub Rae valla ja Kiili valla piirialal.

Planeeringuala asub ~400m kaugusel Tallinna ringteest 11. Käesolevaks hetkeks pole eelnevalt planeeritud asfaltkattega Kurna teed välja ehitatud ning juurdepääs planeeringualale toimub käesoleval hetkel Õllekõogi tee kaudu mahasõiduga Tallinna ringteelt. Planeeringuala kaugus Tallinna linnast pikki maanteid on ligikaudu 12km. Kinnistut Kurna tee ümbritsevad peamiselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud ja maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud.

2.2. Üldandmed

Vastavalt lähteülesandele hõlmab planeeringuala ~0,5ha suurust osa Kurna tee transpordimaa sihtotstarbelisest kinnistust, mille kogupindala on 2.85 ha. Käesolevas detailplaneeringu lahenduses vaadatakse Kurna tee kinnistut tervikuna, sest detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on Kurna tee kinnistu jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks.

Kurna tee kinnistule ei ole hetkel välja ehitatud Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu järgset Kurna teed. Kinnistu on hoonestamata ja kõrghaljastuseta.

Planeeringuala moodustav Kurna tee kinnistu kuulub Rae vallale.

Planeeringuala hõlmab kinnistut:

Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kurna küla	2.85 ha	13060502	65301:001:2809	Transpordimaa

Kurna tee kinnistu naaberkiinnistuteks on:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Saare	9.18 ha	30401:001:1119	Maatulundusmaa
Rebase	77.06 ha	65301:001:2835	Maatulundusmaa
Nappa	20000 m ²	65301:001:1980	Elamumaa
Sepa	9750 m ²	65301:001:2769	Tootmismaa
Kurna küla, EHAK kood: 3687			
Õllekõogi tee L 10	6355 m ²	65301:001:2819	Transpordimaa
Õllekõogi tee 24	14.38 ha	65301:001:2822	Äri- ja tootmismaa
Tuuleveski tee 2	9916 m ²	65301:001:2814	Äri- ja tootmismaa
Tuuleveski tee	7059 m ²	65301:001:2812	Transpordimaa
Idarebase	29550 m ²	65301:001:2834	Äri- ja tootmismaa
T-11115 Kurna-Tuhala tee lõik 4	15405 m ²	65301:001:2731	Transpordimaa
Idarebase 1	3.24 ha	65301:001:2728	Äri- ja tootmismaa

2.3. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb alal, kus olevad tehnovõrgud puuduvad, kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud tehnovarustus on hetkel välja ehitamata. Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringuga ja Killi vallas Vaela külas Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud ja kahe detailplaneeringuala omavahelised ühendused tehnovarustuse osas on kantud käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani joonisele.

2.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal puuduvad olevatest tehnovõrkudest tulenevad piirangud. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on kooskõlas käesoleva detailplaneeringu lahendusega.

Vastavalt perspektiivse Kurna-Kiili-Tuhala maantee lahendusele on detailplaneeringu joonistele kantud maantee kaitsevöönd (50m äärmise sõiduraja teljest). Planeeritav ühendustee jääb täielikult nimetatud maantee kaitsevööndisse.

Arheoloogilisi ja ajaloolisi mälestisi, mis mõjutaksid planeeringulahendust, planeeritaval alal ning selle lähiümbruses ei asu.

3. Planeeringuga kavandatav

3.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse ühest transpordimaa sihtotstarbelisest kinnistust kaks transpordimaa sihtotstarbelist krunti, sest vastavalt Maanteeameti nõudele on vajalik Tallinna ringtee eelprojektiga kavandatud Kurna tee eritasandilise ristmiku ehitamiseks Kurna tee katastriüksusest (65301:001:2809) vajaliku äralõike eraldamine. Moodustatavatel kruntidel säilib senine Kurna tee maakasutusfunktsioon – transpordimaa.

Et Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringuga planeeritud kergliiklustee Kurna-Kiili-Tuhala maantee ääres ei ühti Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringuga planeeritud kergliiklusteedega, siis käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud nimetatud kergliiklusteede funktsioneeriv ühendamise.

Seega on detailplaneeringu eesmärk on Kurna külas Kurna tee ja selle äärse kergliiklustee ühendamine Kiili valla Saare kinnistule planeeritud sõidu- ja kergliiklusteedega ning Tallinna ringtee eelprojektiga kavandatud Kurna tee eritasandilise ristmiku ehitamiseks Kurna tee katastriüksusest vajaliku äralõike eraldamine.

Planeeritava ühendustee (sõidutee) asfalteeritud teeosa laiuseks on määratud 5,5m. Planeeritav ühendustee jääb ~37m kaugusele perspektiivse Kurna-Kiili-Tuhala maantee äärmise sõiduraja teljest, mistõttu võib väita, et nimetatud ühendustee on sobilik raskeveokite liikluseks.

Käesolev detailplaneering annab tee(-de) põhimõttelise(-d) lahenduse(-d), teede lahendus täpsustada eraldi teeprojektiga.

Valla piiri muutmiseks avalik huvi puudub. Teehoolduse osas tuleb teha arendajal eelkõigusele Kiili vallaga.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega ei ole ette nähtud uue hoonestuse rajamist planeeringualale. Kurna tee kinnistul kehtivad Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringuga määratud kitsendused, nõuded ja tingimused.

3.2. Kruntide ehitusõigused ja kasutamise tingimused

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud moodustada kinnistust Kurna tee (65301:001:2809) kaks eraldiseisvat transpordimaa krunti, kuna vastavalt Maanteeameti nõudele on vajalik Tallinna ringtee eelprojektiga kavandatud Kurna tee eritasandilise ristmiku ehitamiseks Kurna tee katastriüksusest vajaliku äralõike eraldamine. Moodustatavad krundid ei kuulu hoonestamisele.

- Kinnistu pos 1 – kinnistu pindala 2 068 m²
 - Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Kinnistu pos 2 – kinnistu pindala 26 432 m²
 - Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% transpordimaa

3.3. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Käesoleval hetkel on planeeringualale tagatud juurdepääs Tallinna ringteelt Õlleköögi tee kaudu, mis asub planeeringuala suhtes kirdesuunas. Detailplaneeringu järgsete lahenduste realiseerumisel on juurdepääs alale tagatud Kurna-Kiili-Tuhala mnt uuel projektiteeritud teelt.

Projekteeritud kurna tee ja planeeritava Kurna tee ühendustee projektkiiruseks on ette nähtud 50km/h. Kurna tee ja ühendustee ristmikule on konstrueeritud nähtavuskolmnurk vastavalt EVS 843:2003 tabeli 8.5 nõuetele (10x100m). Detailplaneeringu põhijoonisele ja liiklusskeemile on kantud kergliiklustee ja sõidutee vähim nähtavuskolmnurk 15mx15m. Nähtavuskolmnurkade ulatusega alad on hoonestusest ja haljastusest vabad.

Planeeritava ühendustee laius on viidud vastavusse standardi EVS 843:2003 tabeli 7.9 nõuetele.

Kurna tee on vastavalt Rae valla menetletavale planeeringule perspektiivne tee.

Planeeritud teed on ette nähtud asfalteerida ja projekteerida äärekivideta. Esitatud teede lahendus on põhimõtteline, täpne teede lahendus tuleb anda teeprojekti käigus.

3.4. Haljastus ja heakord

Planeeringualal kõrghaljastus puudub.

Mõlemale poole Kurna teed on ette nähtud (allee-)puude read (vastavalt Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu lahendusele) va. nähtavuskolmnurga alale. Planeeritava kergliiklustee ja ühendustee vahele planeeringualasse on ette nähtud murupind. Kõrghaljastust pole nähtavuskolmnurkade ulatusega aladele ette nähtud, et mitte piirata sõidukijuhtide ja jalakäijate vaatevälja ja nähtavusulatust.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

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

4. Tehnovõrkude lahendus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb alal, kus olevad tehnovõrgud puuduvad, kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud tehnovarustus on hetkel välja ehitamata.

Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringuga ja Killi vallas Vaela külas Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud ning kahe detailplaneeringuala omavahelised ühendused tehnovarustuse osas on kantud käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani joonisele. Planeeritud teed (kergliiklustee ja sõidutee) on planeeritud arvestades varasemalt planeeritud tehnotrasside koridore.

Varasemalt on Kurna tee maa-alale planeeritud Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu lahendusega veekanaliseerimise trass, olmereoveekanaliseerimise trass ja gaasikanaliseerimise trass. Saare kinnistu ja Kurna kinnistu vahelisele piirile teemaa-alale on ette nähtud eelnevalt planeeritud trasside ühenduskohad (Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu ja Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringu järgsete tehnotrasside ühenduskohad).

Kristiina Kokk
Arhitekt, Optimal Projekt OÜ

IV Jooniste nimekiri

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Üldplaneeringute väljavõtted	AS-02	M 1:~
3. Kontaktvöönd	AS-03	M 1:~
4. Tugiplaan	AS-04	M 1:500
5. Põhijoonis ja liiklusskeem	AS-05	M 1:500
6. Kruntide moodustamise skeem	AS-06	M 1:~