

SOOKARLA KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA	2
2	OLEMASOLEV OLUKORD	2
2.1	ASUKOHT JA MAAOMAND	2
2.2	TEED JA TEHNOVARUSTUS	3
2.3	HOONESTUS JA HALJASTUS	3
2.4	PIIRANGUD	3
3	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	3
3.1	ARVESTAMISELE KULUVAD PLANEERINGUD JA ALUSMATERJALID	3
3.2	NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD	3
4	NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS	3
4.1	ÜLDNÕUDED	3
4.2	KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS	4
4.3	HALJASTUS JA HEAKORD	4
4.4	TEED	5
4.5	TEHNOVÕRGUD	5
4.6	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU	6
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	6
4.8	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	6

5 JOONISED

Joonise nimi	mõõtkava	nr
Üldplaneeringu väljavõte, kehtiva ja menetletav		1
Situatsiooniskeem		2
Kontaktvööndi skeem	M 1:10000	3
Tugiplaan	M 1:2000	4
Põhijoonis	M 1:2000	5
Kooskõlastuste lehed		
Illustreerivad joonised		

6 LISAD

- Korraldus Karla küla Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine, 01.11.2011 nr 996.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. 01.11.2011, nr 996.
- Leping detailplaneeringu rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks. 31.08.2011, nr 6-14/24.
- Arvamus Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Keskkonnaamet 28.09.2011. HJR 6-8/11/28611-2.
- Otsus Rae valla Karla küla Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine, 21.02.2012 nr 301.
- Detailplaneeringu algatamine, dokumendid.
- Detailplaneeringu vastuvõtmine, dokumendid.
- Detailplaneeringu kehtestamine, dokumendid.
- Kinnisturegistri väljavõte.
- Tehnilised tingimused. Elekter, vesi, kanalisatsioon, side.
- Sookarla MÜ mahasõitude ehitusprojekt.

1 ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elumumaa, kaheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Rae valla üldplaneeringu järgi on kinnistu maakasutus haljasala ja parkmetsa maa.

Enamuses maa-alale (üle 4 ha) planeeritud avalikult kasutatav korrastatud roheala kõrghaljastuse, madalhaljastuse, kõnnitee, tiikide ja puhkekohtadega. Planeeritud elamud on sulandatud looduslikku keskkonda nii asukoha kui materjali kasutuse poolest, jäädes märkamatuks ümbritseva roheluse rüpes.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht ja maaomand

Planeeritav ala on valla keskusest Jüri alevikust 3 km kaugusel suunaga põhja poole.

Kinnistu asub Karla külas, Lagedi – Jüri tee ja Atleedi tee ristmiku lõunanurgas asuval alal. Juurdepääs kinnistule toimub Lagedi – Jüri teelt ja Atleedi teelt.

Planeeritav ala moodustab Sookarla kinnistu katastritunnusega 65301:003:0263 ja pindalaga 4,93 ha ning maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa.

Kinnistu omanikud on Olev Suurkask ja Vello Suurkask.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa – ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,0 ha.

Planeeringuga külgnevad kinnistud:

Lõuna poolt põllumaa ja õuealaga kinnistu millel asuvad hooned.

Laiakivi, 8,52 ha. Katastritunnus 65301:003:0247. Maatulundusmaa 100%.

Ida poolt tee ja põllumaade ala

11112 Lagedi-Jüri tee, 8,75 ha. Katastritunnus 65301:003:0264. Transpordimaa 100%.

Esko, 3,94 ha. Katastritunnus 65301:003:0193. Maatulundusmaa 100%.

Kivisalu, 8,46 ha. Katastritunnus 65301:003:0221. Maatulundusmaa 100%. Kinnistul asub õuemaa koos hoonetega.

Haavametsa, 5,91 ha. Katastritunnus 65301:003:0434. Maatulundusmaa 100%.

Põhja poolt osaliselt põllumaa, enamuses elamumaad, millel asuvad ka hooned.

Kinnistusse kandmata maa.

Põllu, 7,36 ha. Katastritunnus 65301:003:0788. Maatulundusmaa 100%.

Jüri tee 55, 1,94 ha. Katastritunnus 65301:003:1480. Elamumaa 100%. Kinnistul asuvad hooned.

Raba, 3151 m². Katastritunnus 65301:003:0024. Maatulundusmaa 100%.

Atleedi tee 1, 3130 m². Katastritunnus 65301:006:0530. Elamumaa 100%. Kinnistul asuvad hooned.

Lääne poolt elamumaad kus asuvad hooned, vana suvila piirkond.

Atleedi tee 2, 1582 m². Katastritunnus 65301:006:0040. Elamumaa 100%. Kinnistul asuvad hooned.

Atleedi tee 4, 2249 m². Katastritunnus 65301:006:0051. Elamumaa 100%. Kinnistul asuvad hooned.

Atleedi tee 6, 2982 m². Katastritunnus 65301:006:0260. Elamumaa 100%. Kinnistul asuvad hooned.

Atleedi, 5,81 ha. Katastritunnus 65301:006:0550. Elamumaa 100%. Kinnistul asub tee.

2.2 Teed ja tehnovarustus

Kinnistu idapoolne külg piirneb Lagedi- Jüri teega ja põhjapoolne külg Atleedi teega.

Mõlemalt teelt on ligipääs kinnistule.

Kinnistu ligidal asuvad tehnosüsteemidest elekter, side, vesi ja kanalisatsioon. Kõik tehnovarustus on võimalik lahendada lähedal asuvate süsteemide baasil.

2.3 Hoonestus ja haljastus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Ala on kahe tiigi ja kraavidega, künklik ja osaliselt kõrghaljastusega kaetud.

2.4 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutusepiirangud ja kitsendused:

Lagedi – Jüri tee kaitsevöönd 50m.

Lagedi – Jüri tee sanitaarkaitsevöönd 60m.

Elektripaigaldiste kaitsevööndid (osad liinid ümber paigutatud).

3 LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1 Arvestamisele kuluva planeeringu ja alusmaterjalid

Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013).

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012).

Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009).

Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukava 2008 – 2020.

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“

Katastriüksuse plaan

3.2 Nõutavad geodeetilised mõõdistused ja uuringud

Planeeritava maa – ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoorkudega ja kinnistute piiridega (koos naaberkinnistute piiridega ja aadressidega). Mõõdistus väljastatud A GEO OÜ poolt, töö nr 10154 (2010.a.).

4 NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1 Üldnõuded

Detailplaneering annab õiguse planeerida kaks elamumaa krunti, kaks üldkasutatava maa krunti ja ühe transpordimaa krundi. Elamumaa lubatud katastriüksuse minimaalseks suuruseks on 0,2 ha. Valla roheala säilimiseks planeerida 4,0 ha suurune osa planeeringualast looduslikuks haljasalaks ja rajada küla elanikele puhkeala: jalg- ja kergliiklusteed, istutada puid, rajada väikevormidega park ning ehitada linnuvaatlustorn. Huvitatud isik tagab üldmaa avaliku kasutuse päikesetõusust päikeseloojanguni.

4.2 Krundijaotus ja hoonestus

Krundi jaotuse ettepanek:

Olemasolev	4,93 ha
Planeeritav elamumaa	2501 m ²
Planeeritav elamumaa	2517 m ²
Planeeritav üldmaa	21000 m ²
Planeeritav üldmaa	20824 m ²
Planeeritav teemaa	2447 m ²

Detailplaneeringus on antud võimalus ehitada ühele elamukrundile kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 abihoonet) ehitusaluse kogupinnaga 300 m². Abihoone maksimaalne ehitusalune pind on 60 m². Elamu on kahekorruseline maksimaalse kõrgusega 8m. Abihoonete korruselisus on 1 ja maksimaalne kõrgus on 5m. Elamu teise korruse katusekallete lubatav vahemik on 20-45°. Abihoone katus võib olla madalama kaldega. Põhihoone on ühe- või kahepoolse viilkatusega, mille harjajoone suund on vaba.

Planeeringualal luua ühtne loodusega ühilduv hoonestuslahendus ja mis sobib puhkeala väikevormide (pinkide, valgustite, vaatetorni jms), teede ja radadega.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu või kivi. Värvilahenduses eelistada mahedaid värvitoone.

Planeeringualal moodustud üldkasutatava maa krundid on täisistutatud madal- ja kõrghaljastust. Sinna rajatakse jalg- ja kergliiklusteed, terviserajad, laste mänguväljak, linnuvaatlustorn, purskkaev jms.

Rajatiste ehitamine saab toimuda ainult ehitusloa või kirjaliku nõusoleku ja haljastusprojekti alusel.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Ehitised peavad vastama kehtivatele tuleohutusnormidele ja olema heaks kiidetud vastava ala spetsialistide poolt enne ehitamise alustamist.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud pinnase radoonisisalduse kaardistamist tuleneb, et Rae valla põhjaosa on kõrge radoonisisaldusega pind. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

4.3 Haljastus ja heakord

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Piirded on planeeritud ainult õueaia ulatuses maksimaalse kõrgusega 1,5m. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüüpidest. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Laiemal piirete kasutamise vajadusel, näiteks vandalismi ohu tõttu, kooskõlastatakse piirete joonised valla arhitekti ja ehitusametiga.

Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastusvõimet, siis sellega seoses eeldatavasti oluline keskkonnamõju puudub.

Elamus tekkivad olmejäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Sorteeritakse eraldi segaolmejäätmed, pakendid, põlev prügi, ja biolagunevad jäätmed. Üksikelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Tekkiv põlev prügi kasutatakse hoone kütteks.

Jäätmete äravedu toimub vastavalt Rae Valla poolt kehtestatud tingimuste alusel.

4.4 Teed

Sookarla MÜ mahasõitude kohta on koostatud ehitusprojekt K.Einama poolt 2008 aasta septembris.

Üldkasutatavate kinnistute peal asuv kergliiklustee on avalikult kasutatav. Üldkasutatava maa külastajatele on planeeritud üldmaale kaheksa kohaga parkimisplats autodele ning jalgrattaparkla. Planeeritavate teede katendiks graniitkillustik vms.

Elamumaade ligipääsu teede tarvis moodustatakse teeservituudid üldmaadele.

Atleedi teele moodustatakse avaliku kasutusega transpordimaa krunt.

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus EVS 843:2003	Norm. parkimiskohtade arv	Planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Üksikelamu	2-3 (tabel 10.2)	2	2
2	Üksikelamu	2-3 (tabel 10.2)	2	2
4	Rajatis, linnuvaatlus	...	...	8

4.5 Tehnovõrgud

Kinnistu ligidal asuvad tehnosüsteemidest elekter, side, vesi ja kanalisatsioon. Kõik tehnovarustus on võimalik lahendada lähedal asuvate süsteemide baasil.

Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas on väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT276 AS Elveso poolt 11.11.2011 nr 4-11/2089-1.

Lubatud vee kogus on 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Ühinemispunkt planeeritakse Atleedi teel olevast ühisveevärgitorustikust Sookarla maaüksusele väljaehitatud veevärgi torustikust. Moodustavate elamumaa kinnistuse piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole projekteeritakse sulgarmatuur (kummikiilsüüder), mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Kinnistute liitumine on võimalik survekanalisatsiooniga, mis eeldab lokaalse reoveepumpla väljaehitamist tekkiva reovee ärajuhtimiseks. Olemasolev kanalisatsioonitorustik asub Atleedi teel. Ühendustorustik on veetud planeeritavale alale. Uute elamumaa kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse survekanalisatsiooni maakraan, millest saab ka kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud detailplaneeringu alal ühisveevärgi süsteemist ja hüdrandi baasil. Tuletõrje tehnika ümberpööramine on võimalik elamumaa kinnistute lähedal ja vaatetorni juures platsidel, tänavate ristumiskohas ning Jüri tee 55 parkimisplatsil. Tuletõrjekujad on tagatud, hoonete vahekaugus on üle 8m ja tulepüsivusklass TP-3. Hoonetele juurdepääsutee laius minimaalselt 3,5m.

Hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused on väljastatud Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ poolt nr 194909 (14.09.2011). Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 2x(3x25A).

Sookarla kinnistul moodustavate kahe elamumaa kruntide elektrienergiaga varustamine planeerida „Külma“ alajaama 0,4 kV fiidri F-3 maakaabelliinilt. Sookarla 3 elamumaa: nähakse ette sisselõige F-3 kaablis Jüri tee/Atleedi tee nurgal ja piki Jüri teed maakaabelliin kuni krundi piirini, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Sookarla 4 elamumaa: nähakse ette sisselõige F-3 kaablis Atleedi teel kinnistule sissesõidu tee juures ja sealt maakaabelliin kuni krundi piirini, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Elektriliinidele ja –seadmetele määratakse servituudi alad.

Võimalik avaliku kasutusega piirkonna valgustus lahendatakse eraldi projektiga kooskõlas Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ poolt väljastatud tingimustega.

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17613307 mis on väljastatud Elion Ettevõtte AS poolt 01.10.2011. Detailplaneeringu koostamisel reserveeritakse planeeritavatele hoonetele/elamutele maakaablitrassi ehitusala. Planeeritav maakaablitrass seatakse Lagedi-Jüri tee ääres Sookarla maaüksuse piiril asuva kaablipostiga LAG300.

Planeeritavate hoonete energiatõhusus peab vastama Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrus nr 258 vastu võetud "Energiatõhususe miinimumnõuded" tingimustele. Elamud on planeeritud projekteerida A klassi nõudeid järgides.

Planeeringuga lahendatakse vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, vee ärajuhtimiseks kasutatakse olemasolevaid kraave. Välistatakse vee valgumine naaberkinnistutele, arvestatakse transiitvee ärajuhtimisega. Arvestatakse varemtehtud maaparandus-töödega ja tagatakse olemasolevate kuivenduskraavide töötamine.

4.6 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju

Planeeringuga kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastusvõimet, siis sellega seoses eeldatavasti oluline keskkonnamõju puudub. Planeeringuga kaasneva tegevusega ei saastata vett, pinnast ega õhku, Ei tekitata müra ega vibratsiooni. Kaitsealuseid objekte planeerigu alal lähistel ei ole.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- Planeeringuga on välditud tarastatud kogukondade ja kindluste ehitamine.
- Planeeringuga välditakse tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide teket kujunduses.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukSED, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

4.8 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Moodustatakse planeeritavad kinnistud, kinnistutele seatakse vajalikud servituudid tehnovõrkude ja ligipääsuteede tarvis. Üldkasutatavale maale avalikuks kasutamiseks päikesetõusust päikeseloojanguni isiklik kasutusõiguse seadmine.

Lahendada kõik küsimused, mis on seotud kinnistult läbivoolavate liigvetega. Kaevata ja korrastada kuivenduskraavid.

Projekteerida ja välja ehitada kommunikatsioonide trassid, mis on vajalikud kahele planeeritavale elamumaa kinnistule.

Projekteerida planeeritaval alal pargid, kergliiklusteed, rajatised ja alustada nende ehitamisega.

Projekteerida ja välja ehitada hooned.