

Kooskõlastused

1. Menetlusedokumentid

1. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 04.04.2013
2. Vaskjala küla Laiakivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu läbivaatamise protokoll 01.11.2012.
3. Väljavõte ajalehest "Harju Elu"
4. Väljavõte ajalehest "Rae Sõnumid"
5. Leping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks ja rahastamiseks.
6. Rae Vallavalitsuse korraldus 21.02.2012 nr 188, "Vaskjala küla Laiakivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringualgatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine"
7. Lähteseisukohad Vaskjala küla Laiakivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks 21.02.2012 koos lisadega.

2. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.
2. Praegune olukord.
3. Kontaktvöönd.
4. Planeering ja ehitusõigus.
5. Liiklus ja parkimine.
6. Heakorrastus.
7. Vertikaalplaneerimine.
8. Keskkonnakaitse nõuded.
9. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.
10. Tuleohutusnõuded.
11. Elektrivarustus.
12. Sidevarustus.
13. Veevarustus ja kanalisatsioon.
14. Soojusvarustus.
15. Planeeringu elluviimine.
16. Planeeritava ala bilanss.

3. Joonised.

- | | |
|------------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| 2. Kontaktvööndi skeem | M 1:1000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |

4. Lisad

1. ELEKTRILEVI OÜ TALLINN-HARJU REGIOON tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr 204060
2. AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 207, 5 lehel
3. Põllumajandusameti Harj Keskus tingimused, 2 lehel
4. SERVITUUDI SEADMISE LEPING 24.01.2014

1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistule elamumaa (EE100%) sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine. Kinnistu asukoht, kõrghaljastuse suur osakaal ja hea ligipääsetavus teevad planeeritavast alast sobiliku eramu ehitamiseks. Planeeringus kavandatud tegevused annavad kinnistu omanikule võimalused ja kohustused planeeringus ette nähtud korrastatud elukeskkonna rajamiseks.

2. Praegune olukord.

Planeeritav ala asub Vaskjala külas Laiakivi kinnistul, Kurepesa teest lõunas, Pirita jõe idakaldal. Laiakivi kinnistu on 7492 m² suur, hoonestamata, kasutamata ja hooldamata. Kasutuseta alal on määstunud rohumaa mitmete lehtpuudega. Juurdepääs planeeritavale kinnistule on Kurepesa teelt (asfalteerimata elurajooni sisene tee, laiusena ~3 m) algavalt teelt. Reljeefilt on maa-ala lauge langusega lääne suunas. Lääneküljel on kraav ja Pirita jõgi.

2.1. Piirangud

Kinnistu lääneserv jääb Pirita jõe piiranguvööndisse 100 m (Looduskaitse seadus §37 lg 1 p2). Jõekallastel on 10.0 m veekaitsevöönd (Veeseadus §29 lg2 p2) ja 50 m ehituskeeluvöönd (Looduskaitse seadus §38 lg1 p4). Normatiivne kallasraja ulatus on 4.0 m (Veeseadus §10 lg2 p2).

Kinnistul asub loodukaitse objekti kaitsevöönd (Cottus gobio ehk võldas), ulatus ja paiknemine.

2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele.

Detailplaneering ei sisalda kehtivate ega koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeritav ala II kategooria ala: elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates (Sotsiaalministri 04.03.2002. määrus nr 42).

Detailplaneering vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule, menetletavale Rae valla üldplaneeringule. Ehkki detailplaneeringuala ei vasta kehtivas üldplaneeringus elamumaa maakasutusele, siis vastavalt kehtiva üldplaneeringu seletuskirjale võib põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maa-alal ehitusloa saamise eesmärgil koostatav detailplaneering hõlmata ühte majapidamist. Detailplaneeringut koostatakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule.

3. Kontaktvöönd.

Kontaktvööndi ulatus on Kurepesa tee lõik majadest Kurepesa tee 5 - Kurepesa tee 9 ja Kurepesa tee 2 - Kurepesa tee 8 tänavast põhjas. Planeeritavast alast lõunasse ja itta jäävad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud mida on kasutatud heina- ja karjamaana.

Kontaktvööndi alal on kaks kehtestatud detailplaneeringut Kurepesa tee 8 ja Kurepesa tee 9 kinnistul, millega nähakse ette elamumaa sihtotstarbega krundid koos ehitusõigusega eramu ehitamiseks. Muudel kinnistutel on kas olemasolevad hooned või hoonestus puudub. Naaberkinnistud on enamasti suurusega 4000 - 6000 m². Kurepesa tee lõunaküljel on kinnistud enamasti kõrghaljastusega, planeeritaval kinnistul on lääneservas kõrghaljastatud osa.

Naaberkinnistute hoonestustihedused on hoonestatud kinnistutel ~0.10.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sarnane kontaktvööndis oleva olukorraga ja alal varem koostatud detailplaneeringutega.

4. Planeering ja ehitusõigus.

4.1. Planeeringulahendus .

Detailplaneeringu lahenduse valikul on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat looduskooslust. Ehituskeeluvööndi 50 m vähendamist ei taotleta.

Planeering on lahendatud selliselt, et kõrghaljastus säiliks maksimaalselt. Maaüksusel on rohkelt kõrghaljastust, mis on väljaspool hoonestusala ette nähtud säilitada (välja arvatud surnud ja seetõttu ohtlikud puud). Likvideeritavaid puid ei ole detailplaneeringus märgitud. Juurdepääs Laiakivi kinnistule on Kurepesa teelt algav planeeringualast lõunasse jäävat elamut teenidav tee, ~3 m laiune. Laiakivi kinnistut ei jagata. Uue hoonestusala paigutamisel on arvestatud tellija soovi ja olemasoleva olukorraga, sh. Pirita jõest ja Vaskjala-Ülemiste kanalist tulenevate piirangutega. Hoonestusala jääb krundi piiridest min. 4 m kaugusele. Pääsud kinnistule, hoonete soovituslik paiknemine on näidatud joonisel "Põhijoonis".

4.2. Ehitusõigus.

Laiakivi kinnistut ei jagata, kinnistule määratakse elamumaa sihtotstarve. Kinnistu lubatud hoonetealune pind on 350 m², sellest elamualune tohib olla kuni 290 m², kuni kahe abihoone ehitusalune pind kokku 60 m². Suletud brutopind elamul 540 m², abihoonel kuni 60 m², kokku kuni 600 m².

Hoonestusala piires võib ehitada ühe ühe- kuni kahekorruselise elamu ja kuni kaks ühekorruselist abihoonet eraldiseisvana või plokeeritult.

Elamu kõrgus max 9.0 m, mõõdetuna planeeritud maapinnast, kui katusekalded elamul on vahemikus 30°- 45°. Väikesema kaldega katuse puhul on lubatud maksimaalne kõrgus 8m, mõõdetuna planeeritud maapinnast. Katusekalded abihoonetel on vahemikus 10°- 30°, abihoonete kõrgus max 5.0 m, mõõdetuna planeeritud maapinnast. Väiksed katuse osad võivad olla madalama kaldega kui eelpoolmainitud nõuded. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus peab olema 0.3 - 0.5 m planeeritud maapinnast, täpsustada arhitektuurse projektiga. Katuste harjad peavad olema kas risti ja/või paralleelselt juurdepääsuteega või olemasoleva hoonestusega.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljööga piirkonda, sealhulgas peab arvestama ka naaberhoonete suurusega. Välisilmelt peavad olema hooned tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate eramute loodusesse sulandumist ja välis- ning siseruumide ühtlust, seda siis terrasside, rõdude, avarate klaasipindade ja ka aeda ja siseruumi siduvate elementide põhjendatud kasutamise näol (variseinad, tugimüürid jne). Hooned peavad olema fassaadide poolest liigendatud, seda nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Kombineerima peab omavahel vähemalt kahte fassaadimaterjali. Toonidest eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, savikivi või valtsplekki, tumedates toonides.

Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud.

Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele.

Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada vallaarhitektiga eskiisprojekti staadiumis.

Krundile ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõigusetabelisse (vt "Põhijoonis").

Krundi piiridele rajatakse põhijoonisel märgitud kohtadesse piirdeaed, kõrgusega kuni 1.5 m planeeritavast maapinnast.

Kõrghaljastusega kaetud ehituskeeluvööndi ala ei tohi aiaga piirata, säilima peab Rae valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku toimimine.

Planeeringu elluviimisel, sealhulgas vertikaalplaneeringu teostamisel tuleb tagada

olemasolevate maaparandussüsteemide (kuivenduskraavid) toimimine, arvestada tuleb transiitvee juhtimise vajadusega.

5. Liiklus ja parkimine.

Juurdepääs planeeritavale kinnistutele toimub Kurepesa teelt algavalt olemasolevalt teelt. Sillutamata sõidutee laiuks on ~3 m. Mõlemal pool tee servas on teepeenrad ja haljasriba, mille alla paigaldatakse tehnovõrgud.

Arvestades tänava vähese liiklusintensiivsusega, ei ole eraldi kõnniteid vaja välja ehitada.

Parkimine toimub omal krundil.

Projekteeritud elamu parkimisnormatiiv (väljaspool keskust): Elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2-3 kohta / krunt.

6. Heakorrastus.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid ei peaks likvideerima. Krundi iga 300 m² kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Kinnistul pos. 1 pindalaga 7492 m² peab olema seega min 25 puud.

Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile sissesõidutee lähedale rajatud betoonalustele.

7. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele. Ehitusprojektiga näha ette krundisisene дренаazhisüsteem, mis arvestab kinnistul olemasolevat дренаazhisüsteemi. Sadevete juhtimine(imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud.

8. Keskkonnakaitse nõuded.

Kinnistu planeerimisel ja hoonestusala määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat kõrghaljastust. Kindlasti tuleb ala võsast puhastada, eemaldada tuulemurd.

Ehitatavate elamute vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustus toimub Kurepesa teel olevate tehnovõrkude kaudu.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Harjumaa pinnase radooniriski kaart“ 2008) jääb detailplaneeringu ala normaalse radooniriskiga piirkonda (10-50 kBq/m³). Enne hoonete projekteerimist ja reaalset ehitamist teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamise uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundi sissesõiduteede lähedale betoonalustele. Krundi valdaja peab järgima Rae valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

9. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest.

Kuna tegemist on suhteliselt omaette eramukompleksiga, on soovitatav sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prozektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski(näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Krundile rajada piirded.

10. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Peab olema tagatud päästetehnika juurdepääs hoonetele ja ümberkeeramiskoht.

Hoonete kaugus krundi piirist on > 4.0 m. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10$ L/sek 3 h jooksul saadakse naaber-kinnistul paiknevast tiigist, kuiv hüdrant - olemasolevast tuletõrje veevõtukohast, vastavalt EVS 812-6:2012.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendada vastavalt ELEKTRILEVI OÜ Tallinn- Harju regioon tehnilistele tingimustele Nr 204060. Laiakivi kinnistu eramu elektrivarustus on ette nähtud "Vaskjala pumpla" alajaama Silla talu fiidri õhuliini mastist maakaabelliiniga kuni kinnistuni. Sissesõidutee äärde on ette nähtud liitumiskilp. Elektriliinidele ja -seadmetele on määratud servituudi alad, ka väljaspool detailplaneeringuala.

12. Sidevarustus.

Lahendatakse raadiolingi baasil.

13. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Lähteandmed:

Projekti koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest ja normidest:

AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT-207;

Eesti Standard EVS 835, 846, 847, 848: 2003.a.

Vee tarbimismid, Eesti Ehitusteave ET-1 1001-0193;

LVI RYL 92 LVI-rakendamisen yleiset laatuvaatimukset, Rakennustieto OY, 2001;

Rae valla ÜVK arendamise kava aastateks 2013-2024 (Infragate, töö nr 233-12).

Proгноositud vooluhulgad:

Vesivarustus: $0,4\text{m}^3/\text{d}$

Kanalisatsioon: $0,4\text{m}^3/\text{d}$

Välisestulekustutus: 5 L/sek

Välisvõrgud:

Kinnistute veega varustamine on ette Sillapiiga ja Kurepesa teel paiknevast ühisveevärgist. Kinnistute liitumistorustik paigaldatakse 1.8 m sügavusele. Krundi piiri äärde kuni 1m piirist monteeritakse majasisestuskraan DN25 (torud PE32), mis jääb liitumispunktiks.

Reoveekanalisatsioon suunatakse survetorustiku kaudu Kurepesa teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni survetorusse. Kinnistu reovee ärajuhtimiseks tuleb kinnistule projekteerida lokaalne reoveekanalisatsiooni pumpla. Pumpla projekteerimisel ja dimensioneerimisel arvestada teiste piirkonna kinnistute survekanalisatsiooni välja ehitatud või planeeritavate ühendustega.

Kanaliseeritav vesi suunatakse survetorustiku abil Sillapiiga ja Kurepesa teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni liitumiskaevu. Ühiskanalisatsiooniga ühenduseks PE De 63 toru ja DN 50 maakraan, mis paigaldatakse piirist kuni 1m kaugusele. Sadevete juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni trassidele määratakse servituut AS ELVESO kasuks planeeritavate trasside kaitsevööndi ulatuses.

14. Soojusvarustus.

Soojusvarustuse lahendus baseerub detsentraliseeritud soojusvarustuse printsiibile, varustades tarbijad lokaalsete kütteseadmetega.

15. Planeeringu elluviimine.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- hoonetele ehituslubade väljastamine.

16.Planeeritava ala bilanss.

1. Planeeritav ala 0.8 ha
2. Elamumaa 7492 m²
3. Suletud brutopind (plan. elamud) 600 m²
4. Elamute arv 1
5. Parkimiskohti 3

Koostas: Vilja Alumets