

OÜ MAART

Registreerimise nr 10256048

Töö nr	592/12
Tellija	Rae vald
Huvitatud isikud	Irina Alekseeva Sergey Alekseev sergei60.60@mail.ru
Töö nimetus:	Vaskjala küla Kurekaela tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Köide I	Seletuskiri ja joonised. Lisad
Projektijuht	M.Puusepp

Tallinn 2015

OÜ MAART
Tedre põik 1
13426 Tallinn

Telefon
505 6626

Litsentsid
MTR EP10256048-0001

Projekti koosseis

1. Seletuskiri ja joonised. Lisad. Köide I

Köite koostajad

Amet

Nimi

Projektijuht

M.Puusepp

Arhitekt

K. Tiitsmann

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1.Vaskjala küla Kurekaela tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Rae Vallavalitsuse korraldus 26.11. 2013 nr 1334
2. Lähteseisukohad Vaskjala küla Kurekaela tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
3. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 18.10.2012 Vaskjala küla Kurekaela tee 1 kinnistu detailplaneeringu eskiis

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.....	5
2. Lähteolukord.....	5
3. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus.....	6
4. Planeerimislahendus.....	6
5. Liikluskorraldus.....	8
6.Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
6.1.Majandus- ja joogiveevarustus.....	8
6.2.Olmereovee kanalisatsioon.....	8
6.3.Sademevee käitlemine.....	8
7.Elektrivarustus.....	9
8.Sidevarustus.....	9
9.Soojavarustus.....	9
10.Tuleohutus.....	9
11.Keskkonnakaitse,haljastus.....	10
12.Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	10
13.Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	10

III JOONISED

- 1.Situatsiooniskeem
- 2.Planeeringuala kontaktvööndi skeem
- 3.Tugiplaan
- 4.Põhijoonis. Tehnovõrkude koondplaan
- 5.Väljavõte Kurekaela tee 2, 4, 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaanist (AakEr Projekt OÜ töö nr 01-2013)

IV KOOSKÕLASTUSED

LISAD

- 1.Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 217466
- 2.AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 048
- 3..Kurekaela tee 1 katastriüksuse plaan

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Vaskjala küla Kurekaela tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering on koostatud kinnistu omanike Irina Alekseeva ja Sergey Alekseevi tellimusel.

Planeeritava ala mõõdistas ja alusplaani koostas OÜ Geobüroo

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- Kurekaela tee 1 kinnistu jagamine kaheks krundiks
- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusalade piiritlemine
- liikluskorralduse lahendamine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- kruntide haljastamine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Lähteseisukohad Vaskjala küla Kurekaela tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1334 26.11.2013
- Planeerimisseadus (01.01.2012)
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla arengukava
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“

2. Lähteolukord

Planeeritav ala asub Rae valla Vaskjala külas. Planeeritava ala suurus on 0,36 ha, mis haarab Kurekaela tee 1 kinnistut (registriosa nr 12779002, katastritunnus 65301:007:0564, elamumaa 100%, pindala 3541 m²), kinnistu omanikud on Irina Alekseeva ja Sergey Alekseev.

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

Planeeritava alal on järgmine maakasutuspiirang, kitsendus: maaparanduskraavi kaitsevöönd 1m servast.

Kurekaela tee 1 kinnistu on hoonestamata looduslik rohumaa üksikute puudega.

3. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus

Piirkonna Karla, Pajupea ja Vaskjala küladel on mitmeid ühiseid arengusuundi. Nimetatud külad ümbritsevad valla keskust Jüri alevikku ida ja põhja poolt ning toimivad keskuse tagamaana. Külade asustus on koondunud valdavalt väiksemate teede ja Pirita jõe äärde.

Suure liiklusintensiivsusega teede ääres ei ole elamuarendus soovitatav, samas on need alad logistiliselt sobivad äri- ja tootmistegevuse arendamiseks. Olevatele metsaaladele valla üldplaneeringuga asustust ei kavandata.

Maade kasutamist ja ehitustegevust piirkonnas reguleerivad üldised maakasutuspõhimõtted, neid on täpsustatud piirkondlike hoonestustingimustega.

Rae valla üldplaneeringu järgi on piirkondlikud hoonestustingimused Vaskjala külas järgmised:

- Elamumaa krundi minimaalne suurus 1500 m²
- Üksikelamu krundi täisehitus 10-15%
- Üksikelamu maksimaalselt kaks korrust ja kõrgus kuni 8 meetrit
- Kuni kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 60 m², kõrgus kuni 5m

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala ette nähtud elamumaaks. Detailplaneeringuga kavandatu: kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine planeeritavale alale vastab üldplaneeringu põhimõtetele piirkonna arengust.

4. Planeerimislahendus

Kurekaela tee 1 kinnistust on moodustatud kaks elamumaa krunti: Kurekaela tee 1 ja Kurekaela tee 1a. Planeeritud kruntide pindalad on 1550 m² ja 1991 m², kruntide kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa, kruntide maksimaalne täisehitus on 13 % ja 14% Moodustatavatele kruntidele võib ehitada kuni 3 hoonet (üksikelamu ja kuni kaks abihoonet), elamute kõrgus kuni 8m ja abihooned kuni 5m.

Planeeritavad elamud sobivad mahuliselt piirkonna olevate elamutega ning nende ehitamisest kaasnevad mõjud ümbritsevale elu- ja looduskeskkonnale on minimaalsed

Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus. Katusekalle on lubatud 15-40 ,väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Fassaadimaterjalina tohib kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida kivi krohvi või tellistega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt meeldiv: värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Krundi piirile võib rajada kuni 1,5 m kõrguse piirde, mis võib olla puidust lattaed või vörkpiire hekiga.

Kruntide ehitusõigus (sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pindala ja kõrgus) on esitatud põhijoonisel ja eraldi tabelina (vt tabel 1).

Kruntide piirialad on planeeritud haljastada.

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Jr k nr	Krundi aadress	Krundi planeeri- tud suurus (m ²)	Hoonete suurim ehitise- alune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruse- lisus/kõr- gus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve	
						Detailpla- neeringute s	Katastri- üksustes
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Kurekaela tee 1	1550	220	2/8	3	EE 100%	E 100%
2.	Kurekaela tee 1a	1991	260	2/8	3	EE 100%	E 100%

Detailplaneeringutes kasutatav maakasutuse sihtotstarve:

EE - üksikelamu maa

Katastriüksuse sihtotstarve:

E - elamumaa

5. Liikluskorraldus

Planeeritud Kurekaela tee 1 ja Kurekaela tee 1a kruntidele on kavandatud juurdepääsud vastavalt Kurekaela teelt ja Näkinurga teelt. Kurekaela ja Näkinurga teele on määratud teekaitsevöönd 10m tee teljest.

Autode parkimine on ette nähtud kruntide territooriumidel.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala majandus- ja joogiveevarustus ning olmereovee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele VK-TT 048 18.03.2014. Samuti on arvestatud naaberalal Kurekaela tee 2,4,6 kinnistute ja lähialal detailplaneeringuga (AakEr Projekt OÜ töö nr 01-2013). Planeeritud ÜVK torustikele on ette nähtud servituudivajadusega ala: 2+2 m välimise toru teljest väljapoole.

Kurekaela tee 2,4,6 detailplaneeringuga on planeeritud vee- ja kanalisatsiooni magistraaltorustike trassid alates punktist ÜPV ühisveevärgiga ning punktist ÜPK ühiskanaliseerimisega (vt väljavõtte Kurekaela tee 2,4,6 detailplaneeringu tehnoorkude koondplaanist). Käsitletava piirkonna reovee kanaliseerimiseks on vaja rajada reoveepumpla.

6.1. Majandus- ja joogiveevarustus

Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele on planeeringualale lubatud vett koguses kuni 24,0 m³/kuus (0,8m³/d), vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Planeeritud kruntide Kurekaela tee 1 ja Kurekaela tee 1a krundipiiridele (mitte kaugemale kui 1m väljapoole) on ette nähtud maakraanid, mis jäävad liitumispunktideks ühisveevärgiga. Planeeritava ala ühenduspunkt ühisveevärgiga asub piirkonnas ÜPV-1.

6.2. Olmereovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus, vastavalt tehnilistele tingimustele, vastu võtma Kurekaela tee 1 planeeringualalt reovett koguses kuni 24,0 m³/kuus (0,8 m³/d).

Planeeritud krundipiiridele, mitte kaugemale kui 1m väljapoole, on ette nähtud kanalisatsiooni vaatluskaevud, mis on liitumispunktideks ühiskanaliseerimisega. Planeeritava ala ühenduspunkt ühiskanaliseerimisega asub piirkonnas ÜPK-1.

6.3. Sademevee käitlemine

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Moodustatavate kruntide vertikaalplaneering on lahendatud selliselt, et maapinna kalle on põhja ja itta olemasolevate kraavide suunas.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud, mida arvestab vertikaalplaneeringu lahendus

7. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehniliste tingimuste nr 217466 12.02.2014 järgi on planeeringuala kruntide elektrienergiaga varustamine lahendatud krundi pos 01 olemasolevast liitumispunktist liitumiskilbis pk 3x25A ja krunt pos 02 planeeritud liitumiskilbist pk 3x25A krundi piiril, toitega planeeritud 0,4kV kaabelliinilt.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrilevi OÜ poolne esindaja on AS Võrguehitus.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

8. Sidevarustus

Planeeritava ala lähipiirkonnas puuduvad sidekaablid. Planeeritavate kruntide telekommunikatsiooniühendusteks on otstarbekas kasutada raadiolahendusi.

9. Soojavarustus

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

10. Tuleohutus

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev TP-3. Hoonestusalade minimaalne vahemaa on 8m. Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse olemasolevast ja planeeritavast hüdrandist (vt joonis 4 ja 5).

Täiendavate tuleohutusmeetmete vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti Päästkeskusega ehitusprojektidega. Planeeringu koostamisel on arvestatud standardite EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõudmistega.

Ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualad planeeringualale ei ulatu.

11.Keskkonnakaitse, haljastus

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala ette nähtud elamumaaks. Planeeritavale alale kavandatakse kaks üksikelamut ja abihooned.

Planeeringualal puudub vajadus keskkonnamõju hindamise või riskianalüüsi koostamiseks, sest kavandatavate üksikelamute keskkonnamõju on minimaalne. Planeeritavate kruntide piirialad on kavandatud haljastada. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6m.

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, sorteeritud prügi liigiti kogumiseks. Jäätmete käitlemisel juhendada jäätmeseadusest ja Rae valla vastavast määrusest.

Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50-150 q/m³). Elamute ehitusprojektides näha ette radoonitõkked, mis välistaks radooni pääsemise hoonetesse.

Planeeringualal puuduvad kaitse alla võetud objektid.

12.Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- ajutise hoonestusega krundile kapitaalset hoonestust ehitamine
- hoonete ja nende juurdepääsude hea valgustus
- haljastuse rajamine, mis ei soodusta kriminogeense elemendi varjevõimalusi
- videovalve, alarmseadmed, liikumisandurid
- vastupidavad uksed, aknad ja lukud
- naabrivalve

13.Planeeringu elluviimise tegevuskava

- 1 Detailplaneeringu kehtestamise järel planeeringuga ettenähtud kahe uue katastriüksuse moodustamine
- 2.Tehniliste tingimuste taotlemine AS-st ELVESO vee- ja kanalisatsiooni tänavatorustike projekteerimiseks, torustike ehitusprojektide koostamine.
- 3.Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, servituutide seadmine väljaehitatud torustikele.
- 4.Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdaja poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- 5.Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunte teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusloa. Piirdeaed peab olema ümber tõstetud krundi piirile enne ehitusloa taotlust.