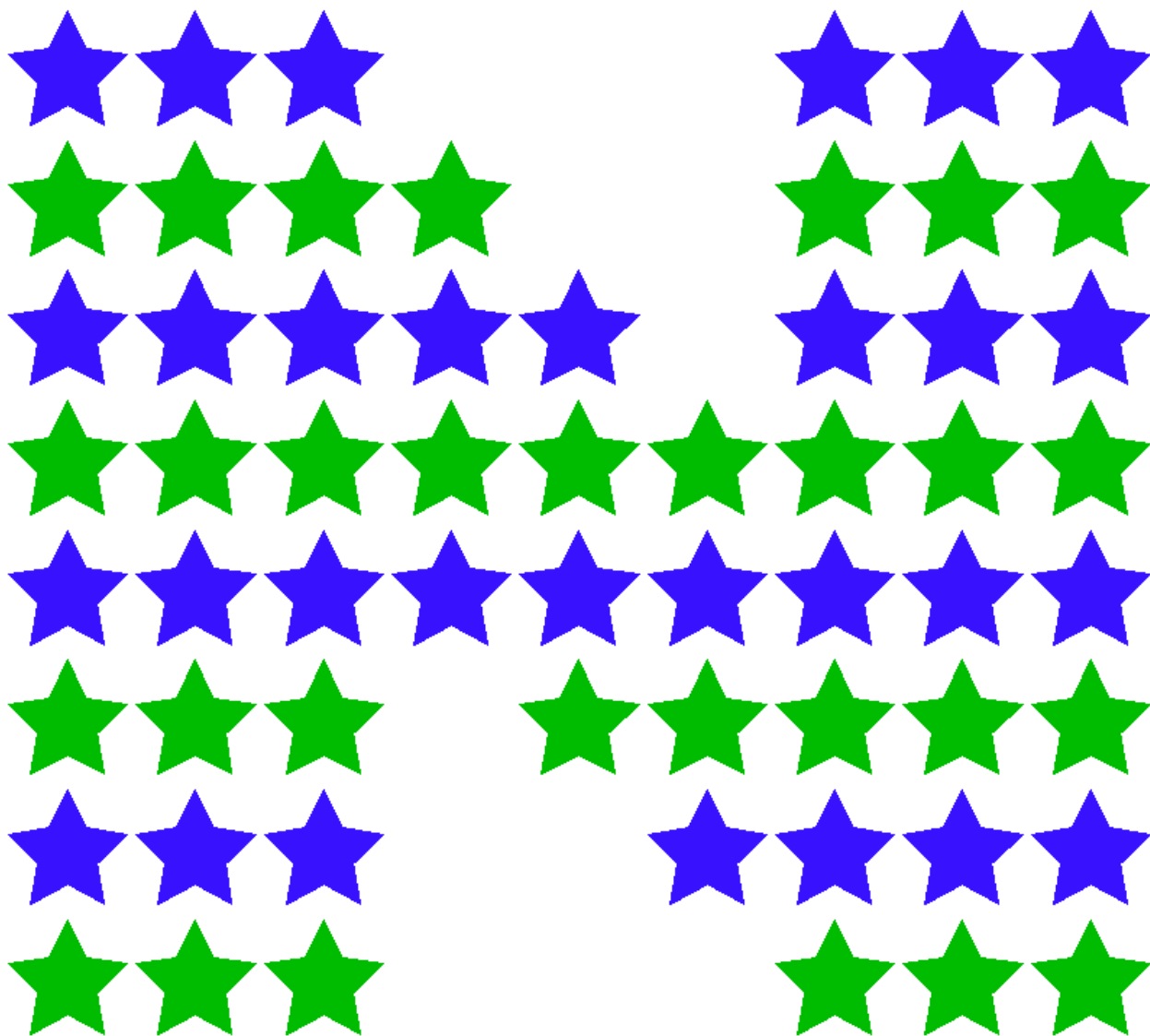




NAFTA

VASKJALA KÜLA KUREPESA TEE 9 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tellijaja:
Kristo Peerna
Aadress:
HARJU maakond, RAE vald,
VASKJALA küla, KUREPESA tee 9

Töö nr.
KP0114
Stadium
DP
25.02.2015

Planeerija:
Madis Karu
Projekti juht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Triin Treimann
Tellijaja esindaja:
Kristo Peerna

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ

★Tallinn, Aia 5a-1, 10111★www.ab-nafta.ee★info@ab-nafta.ee★reg.nr: 10222546★MTR: EP10222546-0001★



Sisukord

1. Menetlusdokumendid

1.

-

2. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.	3
2.	Teostatud uuringud.	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.	3
4.	Praegune olukord.	3
4.1.	Piirangud	4
5.	Kontaktvöönd.	4
6.	Planeering ja ehitusõigus.	4
6.1.	Planeeringulahendus ja keskkonnanõuded.	4
6.2.	Planeering ning ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd	4
6.2.1.	Mõju looduskoosluste säilitamisele.	5
6.2.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.	5
6.2.3.	Kalda eripära arvestava asustuse planeerimine.	5
6.2.4.	Vaba liikumine, juurdepääs kaldale.	5
6.3.	Planeerimispehmoõtted, vastavus kõrgematele planeeringutele.	5
6.3.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad.	5
6.3.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele.	6
6.3.3.	Muud rajatised ja väikevormid.	6
6.4.	Ehitusõigus.	6
6.4.1.	Raietööd	7
7.	Liiklus ja parkimine.	7
8.	Heakorrastus.	7
9.	Vertikaalplaneerimine.	8
10.	Planeeritava ala bilanss.	8
11.	Keskkonnakaitse nõuded.	8
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks.	8
13.	Tuleohutusnõuded.	9
14.	Elektrivarustus.	9
15.	Sidevarustus.	9
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon.	9
17.	Soojusvarustus.	10
18.	Planeeringu elluviimine.	10

3. Kooskõlastused

1.

-

4. Joonised.

1. Põhijoonis 04

M 1:500

5. Lisad.

1.

-





Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamise aluseks on:

- Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Rae valla üldplaneeringuga ja ehitusmäärusega.

Elamute projekteerimisele eelnevalt teha radooniriski uuringud ning vajadusel arvestada radooniohu vähendamise uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistule jagamine kaheks elumumaa krundiks ja mõlemale loodavale kinistule ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringu lahenduse põhjenduseks võib välja tuua peamiselt kinnistu korrastamata lääneosa kasutuselevõtu soovi ja Kurepesa tee tänavaruumi lõpetatuse saavutamise püüde. 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.

Planeeritav ala asub Vaskjaja külas Kurepesa tee 9 kinnistul, Kurepesa teest lõunas, Pirita jõe idakaldal. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeritav ala II kategooria ala: elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates (Sotsiaalministri 04.03.2002. määrus nr 42). Kurepesa tee 9 kinnistu on praegu 5599 m² suur, hoonestamata, kasutamata ja hooldamata. Kasutuseta alal on mätastunud rohumaa mitmete lehtpuudega. Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on Kurepesa teelt (asfalteerimata elurajooni sisene tee, laiusega ~3 m). Kinnistul on tiik (lääneservas, ~280 m²), kraavid. Reljeefilt on maa-ala lauge langusega lääne suunas. Lääne- ja põhjaküljel on kraavid.



4.1. Piirangud

Kinnistu lääneserv jääb Pirita jõe piiranguvööndisse 100 m (Looduskaitse seadus §37 lg 1 p2). Jõe kallastel 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). Samuti kehtivad tehnovõrkude piirangud (elektri maakaablid 1+1 m, elektri madalpinge õhuliin 2+2 m, kraavid 6 m, tänavad, teed 0 m). Kinnistu põhjaservas paikneb keskpinge õhuliin, mistõttu planeeringus tehakse ettepanek sellele kaitsevööndi laiusel servituut määrata Eesti Energia kasuks, servituudiga koormatud ala pind on 1232 m². Kinnistul asub maaparandussüsteemi kaitsevöönd, ulatus ja paiknemine vt. tugiplaan, kaitsetingimused vt. käesoleva seletuskirja p.6.4. Kinnistul asub loodukaitse objekti kaitsevöönd (*Cottus gobio* ehk võldas), ulatus ja paiknemine vt. tugiplaan.

5. Kontaktvöönd.

Kontaktvööndi ulatus on Kurepesa tee lõik majadest Kurepesa tee 5 - Kurepesa tee 9 teest lõunas ja Kurepesa tee 2 - Kurepesa tee 8 tänavast põhjas.

Kontaktvööndi alal on üks kehtestatud detailplaneering Kurepesa tee 8 kinnistul, mis näeb ette ühe elamumaa sihtotstarbega krundi 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 kontaktvõõndis oleva olukorraga ja alal varem koostatud detailplaneeringutega.

6. Planeering ja ehitusõigus.

6.1. Planeeringulahendus ja keskkonnanõuded.

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

6.2. Planeering ning ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd

Kurepesa tee 9 kinnistu detailplaneeringu rakendamiseks ja planeeringus kirjeldatud eesmärkide elluviimiseks ei ole tarvis ehituskeeluvööndit 50 m ega piiranguvööndit 100 m vähendada, sest:

- a) ehituskeeluvöõndisse hooneid ei planeerita;
- b) ehituskeeluvöõndisse planeeritakse järgmised rajatised: piirdeaed. Nende rajatiste rajamisele ei laiene ehituskeeluvöõnd vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg 4 punktidele 2, 3 ja §38 lg 5 punktidele 8, 9, 10;
- c) piiranguvöõndisse ei planeerita reoveesette laotamist, matmispaiga rajamist, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamist, maavarade kaevandamist ega ka mootorsõidukitega sõitmist väljaspool selleks ettenähtud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmist, välja arvatud tiheasustuslal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku



veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

6.2.1. Mõju looduskoosluste säilitamisele.

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.

6.2.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.

Ehitustegevus jääb hoonetel kaldast kaugemale kui 50 m. Ehituse ajal nähakse ette ehitustegevusele lähedale jäävatele puudele kaitsekilbid.

Heitveed kanaliseeritakse ja olmevesi tuleb planeeritavasse hoonesse trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

Olmeprügi kogutakse kinnistute väravate lähedusse planeeritud sorteeritud jäätmete kogumisplatsil (betoonalus erinevat tüüpi olmejäätmete konteineritega). Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmekäitluseeskirjadele.

6.2.3. Kalda eripära arvestava asustuse planeerimine.

Uusasustus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna ei teki visuaalset reostust. Ka on hoone ette nähtud madalam kui enamike kinnistul kasvavate puude kõrgused. Hoone projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna miljöoga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus ei erine lähiala hoonestustavast.

6.2.4. Vaba liikumine, juurdepääs kaldale.

Piirdeaedasid on lubatud rajada kinnistu piirile, välja arvatud kinnistu lääneservas, kus on 6 m laiune kraavi teenindusvöönd.

6.3. Planeerimispõhimõtted, vastavus kõrgematele planeeringutele.

6.3.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad.

Kurepesa tee on olemasolev, ~3 m laiune elurajooni teenidav tee. Kurepesa tee 9 kinnistu jagatakse kaheks elamumaa krundiks. Uue hoonestusala paigutamisel on arvestatud tellija soovi ja olemasoleva olukorraga, sh. Pirita jõest ja Vaskjala-Ülemiste kanalist tulenevate piirangutega, olemasoleva hoone ümbruses olev hoonestusala arvestab olemasoleva olukorraga. Hoonestusalad jäävad praeguse krundi piiridest min. 4 m kaugusele. Pääsud kinnistule, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel GP-04 "Põhijoonis".

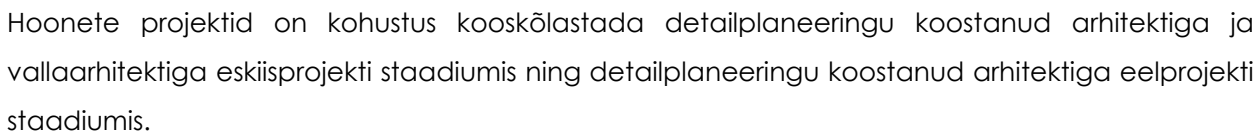




6.3.3. Muud rajatised ja väikevormid.

6.4. Ehitusõigus.

Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele.



Krundi piiridele rajatakse põhijoonisel märgitud kohtadesse piirdeaed, kõrgusega kuni 1.5 m planeeritavast maapinnast. Kurepesa tee äärse piirde kujunduse lähtekohaks on tänava vastasküljel Kurepesa tee 8 kinnistu piire: tihe horisontaalne laudis, toon tume; muudesse kohtadesse planeeritakse võrkaed, 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.

Krundil tuleb läänepoolne ala võsast puhastada, eemaldada tuulemurd. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist puud. Likvideerida on ette nähtud üksikud ehitusele ette jäävad puud.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub Kurepesa teelt. Sillutamata sõidutee laiuks on ~3 m. Mõlemal pool tee servas on teepeenrad ja haljasriba, mille alla paigaldatakse tehnoõrgud. Sajuvete eemaldamine on lahendatud kraavidega.

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

Projekteeritud elamute parkimisnormatiiv (väljaspool keskust): Elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2..3 kohta / krunt. Planeeringus 3 kohta krundil, 2 kohta abihoones. Kokku $2 \times 5 = 10$ kohta planeeritaval alal.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Krundi iga 300 m² kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Kinnistul pos. 1 pindalaga 2485 m² peab olema seega min 8 puud. Kinnistul pos. 2 pindalaga 3114 m² peab olema seega min 10 puud.

Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada.

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



9. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile. Ehitusprojektiga näha ette krundisisene drenaazhisüsteem, millega sadeveed juhitakse krundi põhjapiiril asuvasse sadeveekraavi. Ehitusprojektis näha keldri projekteerimisel ette meetmed võimaliku liigvee hoonesse tungimise vältimiseks, kuna tegemist on Pirita jõe äärsel alal.

10. Planeeritava ala bilanss.

1.	Planeeritav ala	0.56 ha
2.	Elamumaa	5599 m ² (3114+2485)
3.	Suletud brutopind (plan. elamud)	960 m ² (480+480)
4.	Elamute arv	2
5.	Parkimiskohti	10

11. Keskkonnakaitse nõuded.

Kinnistu planeerimisel ja hoonestusalade 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 reaalselt ehitamist teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamisega 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. Sissepääsutee ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

12. 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 (prozhektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Kruntidele rajada piirded.



13. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonete kaugus krundi piirist on > 4.0 m. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 2.5$ L/sek 1.5h jooksul saadakse olemasolevast tuletõrje veevõtukohest (oma kinnistul paiknev tiik), vastavalt EVS 812-6.

Kui hooneid on soov pagutada loodavate kruntide omavahelisele piirile lähemale kui 4 m, tuleb naabritevahelise kokkuleppe alusel lahendada tuleohutus, vajadusel rajada tulemüürid olukordades, kus hoonete vahele jääb vähem kui 4 m, ja tuletõkkeseinad olukordades, kus hoonete vahele jääb 4-8 m laiune kaja.

14. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 2 x 3 x 25A.
Planeeritava hoonestuse varustatus on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele, vt. ka tehnovõrkude plaan.

Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega ringtoitega toiteliinid alates alajaamast kuni krundipiiridel paigaldatavate liitumiskilpideni.

15. Sidevarustus.

Lahendatakse raadiolingi baasil.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Lähteandmed:

Projekti koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest ja normidest:

AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 082:

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

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

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

Rae valla asumite veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektkeskus, töö nr. 296).

Proгноositud vooluhulgad:

Vesivarustus: 1.2 m³/ööp; 0.4 m³/h; 0.8 L/sek (x2)

Kanalisatsioon: 1.2 m³/ööp; 0.4 m³/h; 1.6 L/sek (x2)

Väljastulekustutus: 2.5 L/sek

Välisvõrgud:

Kinnistute veega varustamine on ette Kurepesa teel paiknevast ühisveevärgist. Kinnistute liitumistorustik PE PN10 DN40-50, paigaldatakse 1.5 m sügavusele. Krundi piiri äärde monteeritakse majasisestuskraanid DN32 (torud PE40).



Kanaliseeritav vesi suunatakse survetorustiku abil Papisaare teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni liitumiskaevu. Torud - PE DN50.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni trassidele määratakse servituut.

17. Soojusvarustus.

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

18. 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;
- moodustatud kruntidele hoonetele ehituslubade väljastamine.

Seletuskirja koostas: Madis Karu
Seletuskirja kontrollis: Triin Treimann
Tellija esindaja: Kristo Peerna

