

Töö number
Tellijaja

2018-0021
Eraisik Pavel Nurk
Telefon: +372 555 94756
pavel.nurk@sba.ee

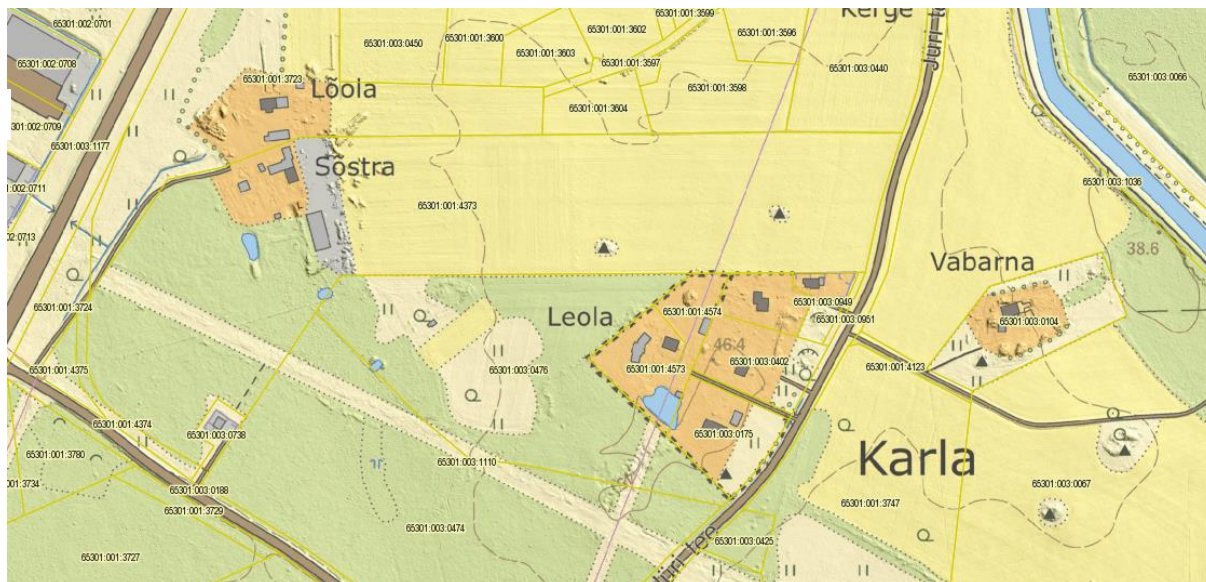
Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki 34, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795; www.skpk.ee

Kuupäev

11.mai 2018

Maasikmäe kinnistu detailplaneering



Joonis: Maa-amet

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	4
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1.	Planeeritav ala	5
2.2.	Kontaktvöönd	5
2.3.	Kitsendused.....	7
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	8
3.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	8
3.2.	Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	9
3.3.	Liikluslahendus	10
3.4.	Tehnovõrgud- ja rajatised	10
3.5.	Tuleohutuse tagamine	10
3.6.	Haljastus ja heakord.....	11
3.7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11

II JOONIS

1. ALGATAMISE ETTEPANEKU JOONIS

Algata misettepaneku koostajad

Skepast&Puhkim OÜ:

Kadri Vaher

Piret Kirs

Projektijuht ja planeerija

Tehnik

Huvitatud isik

Eraisik

Pavel Nurk

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- ala kruntideks jaotamine
- maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine üksikelamu rajamiseks;
- tehnovõrkude ja juurdepääsuteede kavandamine.

Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

Katastriüksuse omanike soov taastada esivanemate talu

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega 20.09.2012 nr 390;
- Karla küla Sõstra kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 30.01.2018.
- Rae Vallavalitsuse määrus 15.02.2011 nr 14 "Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend"

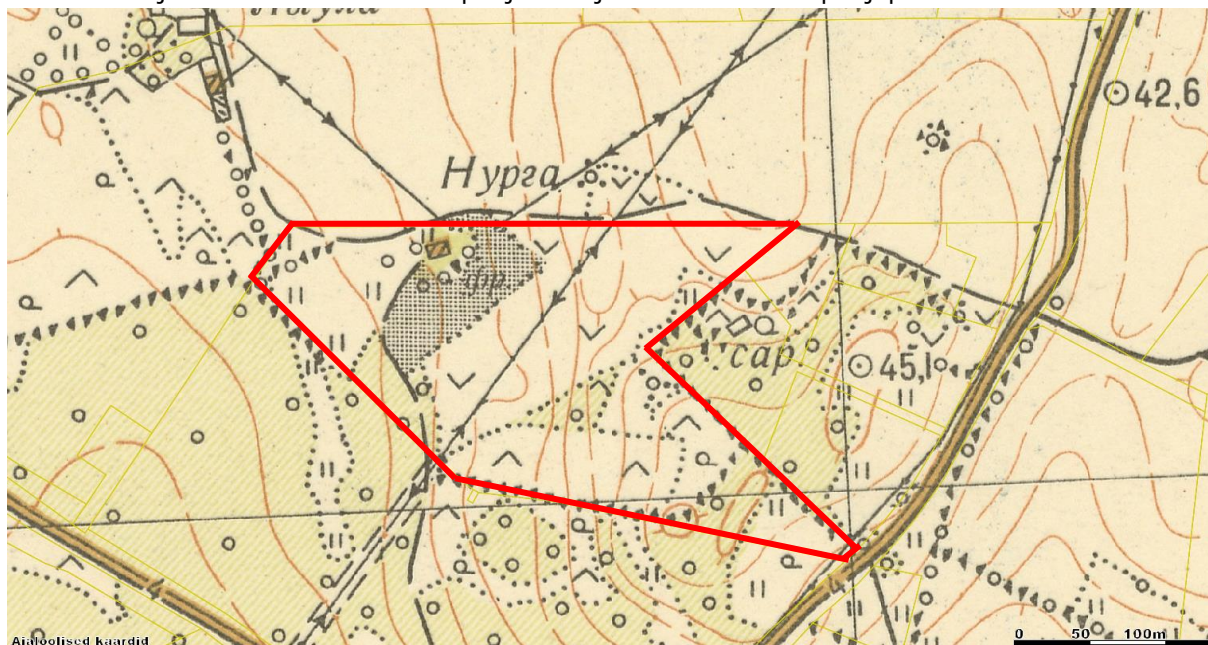
2. Olemasolev olukord

2.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Rae valla põhjaosas Karla külas Maasikmäe (katastritunnus 65301:003:0476) kinnistul.

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Maasikmäe kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 4,95 ha, millest 2,27 ha moodustab haritav maa, 0,12 ha looduslik rohumaa, 2,04 ha metsamaa ja 0,52 ha muu maa (seal hulgas 0,01 ha veealune maa).

Maa-ameti ajaloolise kaardi andmete põhjal on ajalooliselt kinnistu põhjapiiril asunud vana talukoht.



Joonis 1. Väljavõte ajaloolisest kaardist (NL topokaart 1959). Allikas: Maa-amet, 05.2018.

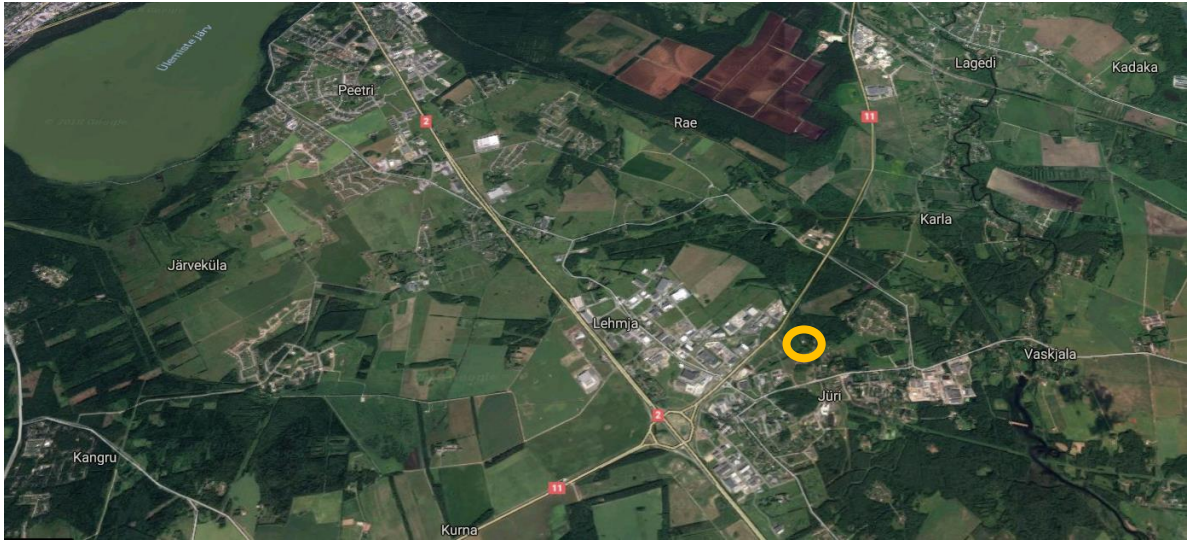
Maasikmäe katastriüksus asub Karla külas nr 11112 Lagedi-Jüri tee servas olemasoleva kuuest elamust koosneva piirkonna kõrval rohevõrgustiku alal. Planeeritav ala on valdavalt tasane, osaliselt looduslik rohumaa ja ülejäänud osas metsaga kaetud.

Keskonnaregistri andmete põhjal ei esine planeeringualal registreeritud elupaigatüüpe, kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike. Samuti ei paikne planeeritaval alal või selle vahetutel naaberaladel kultuurimälestisi. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalas.

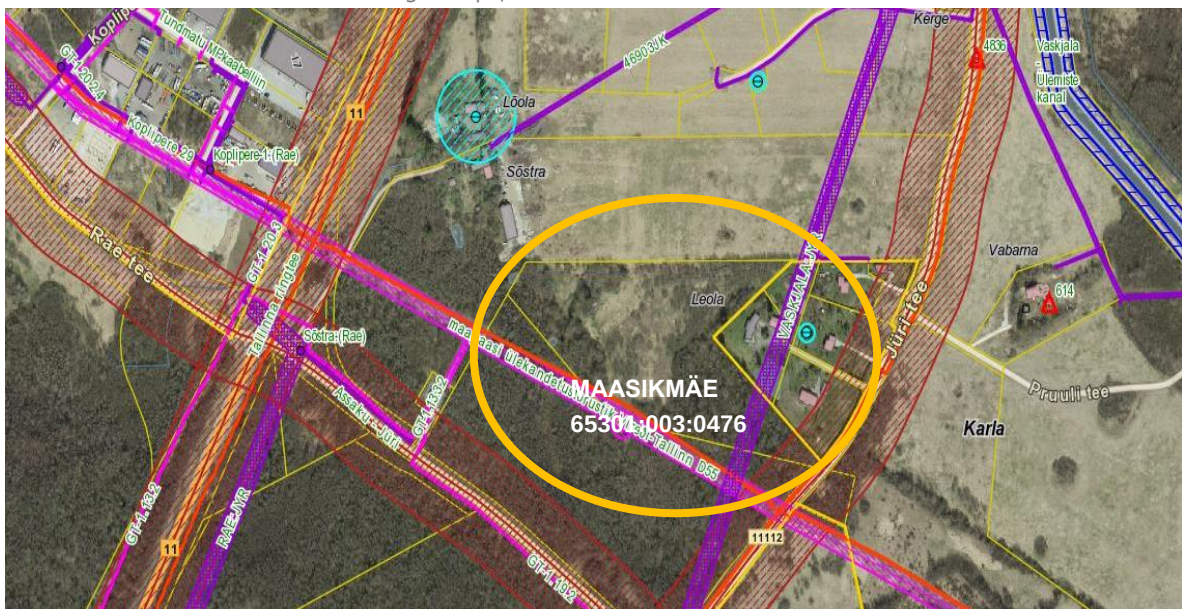
2.2. Kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Karla külas Tallinna ringtee lähisel. Planeeringuala on ümbritsetud haljasala ja parkmetsamaa, elamumaade ning põllumaaga. Olemasolev elamute grupp paikneb vahetult ala idapoolse krundipiiri ääres. Iseloomulikuks on 2-korruselised ühepereelamud abihoonetega. Planeeritava ala puhul on tegemist areneva piirkonnaga, kus on algatatud ja kehtestatud mitmeid planeeringuid sooviga täiendavalt arendada elumuid.

Lähim suurem asustus, Jüri alevik, jääb ca 4 km kaugusele. Lähim ühistranspordipeatus (Pruuli) jääb u 500 m kaugusele Lagedi-Jüri tee äärde. Ümbritsevat ala illustreerivad joonised 2-4.



Joonis 2. Asendiskeem. Allikas: Google Maps, 03.2018.



Joonis 3. Tehnovõrgud ja kitsendused. Allikas: Maa-amet, 03.2018.



Joonis 4. Lähipiirkonna planeeringud. Allikas: Rae valla GISrakendus, 03.2018.

2.3. Kitsendused

Planeeringualale ulatuvad järgmised tehnovõrkude kitsendused:

- Sideehitise kaitsevöönd ala lõunapiiril;
- Elektriõhuliin ja selle kaitsevöönd ala idaküljel;
- Gaasipaigaldise kaitsevöönd planeeritava ala lõunaküljel;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ala kagupiiril.

3. Planeeringulahendus

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringu ettepanek ei ole kooskõlas üldplaneeringuga.

Vastavalt Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud rohevõrgustiku tuumalad (HT) ja rohekoridorid (HL), kaitsehaljastuse maa-ala (HK) ning parkmetsa maa-ala (HP) (joonis 5).



- HP** Haljasmaa- parkmetsa maa-ala. Olemasolevate terviklikuna säilitatavate metsaparkide, puistute ja rohealade maa
- HK** Haljasmaa – kaitsehaljastuse maa-ala. Maanteed ja joogiveekanali äärne haljasvöönd
- HL** Haljasmaa-ala- rohekoridorid
- HT** Rohevõrgustiku tuumala

Joonis 5. Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu koondkaardist.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku koostamise lähtealuseks on omaniku soov taastada esivanemate talukoht - elamuhoone ja abihooned ning rajada hoonete juurde vajalikud tehnovõrgud.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, et võimaldada kinnistu omanikul eluhoone kavandamist sellisel viisil, et see ei kahjustaks rohevõrgustiku toimimist. Rohevõrgustiku laius kitsamas kohas väheneb 180 meetrini, mis on piisavalt lai ala, et tagada vajalike funktsioonide toimimine. Suurem osa kinnistust säilib toimiva rohevõrgustikuna (metsa- ja põllumaa), mistõttu võib öelda, et üldplaneeringut muudetakse vaid väikeses mahu – valdav osa maakasutusest säilib ning järgitakse üldplaneeringuga määratud piirkondlikke ehitustingimusi.

Elamuala kavandamiseks eraldatakse Maasikmäe kinnistu idapoolsest osast vastav krunt. Kuigi endine talukompleks paiknes ajalooliste kaartide järgi katastriüksuse põhjapoolsemas osas, kindlustaks idapoolse nurga eraldamine elumumaaks vähima konflikti olemasoleva rohevõrgustikuga. Lisaks moodustuks sellise lahendusega kõrvale jäävate aladega ühtne elamute piirkond.

Selliselt kavandatud planeeritava maa-ala areng tagab nii olemasoleva kõrghaljastuse säilimise (sh rohevõrgustiku toimimise), kui ka planeeritavate hoonete ja eluks vajalike tehnovõrkude (joogivee, reovee ning elektrivarustuse) keskkonnasäästliku väljaehitamise.



Kavandatud väikeelamute maa-ala

Joonis 6. Ettepanek Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu muutmiseks.

3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Maasikmäe kinnistust elumumaa kinnistu ja ühe transpordimaa tüki eraldamine ja seeläbi Maasikmäe kinnistu jaotamine kolmeks krundiks: üheks elumumaa krundiks suurusega 7430m², üheks transpordimaa krundiks suurusega 1230m² ja olemasolevaks maatulundusmaa krundiks, suurusega 40938m², mille sihtotstarvet ei muudeta. Planeeritava elumumaa krundi hoonestusala paikneb planeeritava tee (Karla küla Sõstra kinnistu ja lähiala detailplaneering) ligidal, võimaldades juurdepääsu nii päästeameti kui ka hoonestust ja tehnovõrke teenindavatele autodele.

Moodustatav transpordimaa krunt kergliikluse tarbeks (pos 3) on ette nähtud üle anda Rae vallale, mis jääb avalikuks kasutamiseks.

Elumumaa moodustatakse katastriüksuse idapoolsest kolmnurksest alast, mis jääb vahetult Sõstra kinnistu (65301:001:4373) ja Jüri tee 56/Leola kinnistu (65301:001:4573) vahele. Selline lahendus

jätkab juba olemasolevat ning Sõstra kinnistule planeeritavat elamute ala ning omab minimaalset konflikti olemasoleva ja loomade poolt läbitava rohevõrgustikuga.

Hoonete mahulised ja arhitektuursed näitajad on valitud selliselt, et uued hooned sobituks olemasolevasse keskkonda. Planeeritavad ehitusõiguse näitajad on kokkuvõtvalt toodud tabelis 1.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihoone (elamu) ja abihooned. Ehitusõiguse andmed on antud maksimaalse lubatud suurusena.

Tabel 1. Ehitusõiguse tabel.

Posit-siooni nr	Krundi suurus m ²	Max hoonete ehitisealune pind / m ²	Max hoone kõrgus / m	Max hoonete arv krundil	Max korruse-selisuus	Sihtotstarve detail-planeeringu liigi põhjal / %	Sihtotstarve katastri-üksuse liigi põhjal / %	Tulepüsivus klass
Pos 1	7430	300	8/5*	1+2**	2/1	EP 100***	E 100***	TP-3
Pos 2	40938	-	-	-	-	MM50/MP50	M 100***	-
Pos 3	1233	-	-	-	-	LT 100***	L 100***	-

*elahoone/abihooone

** elahoone + abihooned

*** E – elamumaa ;EP – üksikelamu maa; M – maatulundusmaa; L – transpordimaa; LT – tee ja tänava maa-ala, MM – metsamaa, MP - põllumajandusmaa.

3.3. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale alale on otstarbekas kavandada Sõstra kinnistu kaudu (Karla küla Sõstra kinnistu ja lähiala detailplaneering) ning selle lahendusega kavandatud keskse tee edelanurk on mõistlik pikendada Maasikmäe kinnistuni. Täpsem juurdepääs täpsustub planeerimise järgmises staadiumis koostöö käigus.

Parkimine on lahendatud planeeritaval krundil vastavalt EVS 843:2016 ning Majandusministri ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", 21.07.2015 ette nähtud parkimiskohtadele. Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv elamumaa krundil on 3.

Teede ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

3.4. Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeringu tehnovõrkude lahendus koostatakse detailplaneeringu käigus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

3.6. Haljastus ja heakord

Hooned on ette nähtud olemasolevatele lagedamatele aladele või aladele, kus puudub väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestuse kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Krundisisene haljastus lahendatakse projekteerimise käigus.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused.

Piirdeaedu võib rajada vajadusel elamumaa ümber.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Krundi valdajad peavad järgima Rae valla "Jäätmehoolduseeskirja" ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Elamule paigaldada prügikonteiner sissepääsu juurde kõva kattega platsile.

Krundi täpsem haljastus ja heakord täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalja ja süütamise riski.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on oluline tagada avalikult kasutatava tee korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevusele. Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, ukSED, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid. Planeeritav ala asub väljakujunevas eramupiirkonnas. Probleeme võib tekkida päevasel ajal, kui suur osa elanikest võib viibida kodust eemal. Seetõttu on otstarbekas organiseerida naabrivalve.