

KAASIKU JA TEEÄÄRE DP 13.02.2024 MÄRKUSED KOMMENTAARIDEGA

- märkus
- *korrigeeritud*
- *täiendav kommentaar või selgitus*

24.01.2024 Aili Tammaru, planeeringute arhitekt

1. Asukoha skeemil palume välja tuua riigiteede ametlikud nimetused (Tallinna ringtee = 11 Tallinna ringtee jne).

Korrigeeritud.

2. Kontaktvööndi analüüsi korrigeerida

Menetluses olevad: Sõstra kinnistu DP koostamine lõpetati 02.05.2023 ning menetluses on hetkel lisaks kirjeldatule ka Hirvesilma, Hõbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneering DP1256, mis on varasema Sookarla DP täpsustamiseks ja Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneering DP1162.

Kehtestatud DP-est: puudu on Atleedi tee 58 ja 58A kinnistute ja lähiala detailplaneering DP1024; Lootsi vkt 13,13a ja Lootsi kinnistute ja lähiala detailplaneering DP0862; Kurekaela tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0772; Lootsi tee 11a ja Kurekaela tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering DP0646; Lootsi vkt 35 kinnistu ja lähiala detailplaneering DP1117; Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering DP1146.

Tabel, joonis ja SK p 3.2 „Planeeringuala kontaktalal kehtestatud ja menetluses detailplaneeringud” korrigeeritud.

3. Elamumaa kontaktvööndi ulatuseks on vähemalt 200 m olemasoleva või kavandatava elamumaa piirist, hetkel on tootmismaa krunt lähemale planeeritud kui 200 m.

Detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.1 „Asendiplaaniline lahendus” on lisatud täiendav selgitus, miks on planeeringu lahenduses käsitletud elamumaa kontaktvööndina mitte 200 m, vaid kitsamat ala.

4. Pos 1 parkimine on kavandatud osaliselt maantee kaitsevööndisse – üldplaneeringu kohaselt on maantee kaitsevöönd kohustuslik haljasala.

Korrigeeritud joonisel ja seletuskirjas p 4.6.2 „Autode parkimine”.

5. Pos 1 olete planeerinud 5 hoonet krundil – ÜP-ga on lubatud max 3.

Korrigeeritud nii jooniste tabelites kui seletuskirjas p 4.3.2 „Ehitusõigus”.

6. Pos 2-4 peab elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega.

Korrigeeritud nii joonistel kui seletuskirjas p 4.3.2 „Ehitusõigus” ja 4.7.1 „Haljastus”.

7. Palume selgitada 15% ÜM täituvust, arvestades, et 15% peab olema täidetud planeeritud elamualast sh elamuid teenindavad teed. Planeeringus on hetkel 4353m², kuid mina saan ligikaudu 4500, palun arvutuskäik välja tuua.

Arvutuskäik on olnud järgmine:

Maa-alaks, millest on arvutatud 15% üldkasutatava maa tarbeks, on arvestatud krundid pos 5...19 (kõik elamumaa sihtotstarbega krundid, transpordimaa krunt pos 19 ja üldkasutatava maa krunt pos 18) üldpindalaga 29 247 m² (1500 + 1500 + 1500 + 1595 + 1531 + 1500 + 1500 + 1500 + 1650 + 1500 + 1500 + 1500 + 1500 + 4387 + 5084).

15% eelnimetatud maa-alast (29 247 m²) = 4387,05 m². Planeeringus on üldkasutatava maa krunt suurusega 4353,14 m² isegi ca 2,5 m² suurem 15%-st.

Kui võtta elamualaks ainult elamumaa sihtotstarbega krundid ja teemaa, siis nende pindala kokku on 24 860 m² ning 15% sellest oleks kõigest 3729 m².

8. Kivisalu tee ääres näidata terves ulatuses jalgratta-ja/või jalgte. JTT planeerimisel peavad ühendused olema sidusad ning arvestama peab ka võimalusega, et Uus-Kaasiku DP ei viida ellu, enne Kaasiku ja Teeääre planeeringut ning seetõttu tuleb tagada alale turvaline ligipääs ka jalgsi või jalgrattaga.

Märkuse järgi korrigeeritud nii joonised kui seletuskirja punkt 4.6.1 „Liikluskorralduse põhimõtted”.

Lahendust on täiendatud perspektiivse jalgratta- ja jalgte näitamisega Uus-Kaasiku kinnistul ning jalgratta- ja jalgte ühenduse loomisega 11112 Lagedi-Jüri tee äärse jalgratta- ja jalgteega kruntide pos 3 ja 4 vahelt, pos 18 ja 19 kaudu (pos 11 ja 12 vahelt).

9. Tiitellehel palume Rae Vallavalitsust määratleda kui Koostamise korraldaja, mitte tellija.

Korrigeeritud.

10. Olete määranud pos 1 paindliku sihtotstarbe osakaaluga tootmis- ja ärimaa krunt T 90...0% / Ä 10...100% – palume määrata konkreetne %, kuivõrd PlanS ütleb et tuleb määrata sihtotstarve, Maakatastriseadus, et sihtotstarve määratakse 5% täpsusega.

Selle märkuse osas jääme jätkuvalt eriarvamusele. Lisaks teatas abivallavanem Ivari Rannamaa Ivo Rebasele 17.04.2024 e-kirjas järgmist: „Oleme teema valla seotud osapooltega läbi arutanud ning muudame selles osas oma praktikad ning ei välista edaspidi libisevaid sihtotstarbeid. Sihtotstarbed peavad olema üldplaneeringuga ning loodava ja ümbritseva

keskkonnaga kooskõlas ning iga konkreetset juhtumit hinnatakse eraldi, et mis ulatuses sihtotstarvete osakaal krundil painduvaks jäetakse.

Parimat

Ivari Rannama

Abivallavanem

planeerimis- ja keskkonnaameti ning ehitusameti tegevusvaldkonnas

Rae Vallavalitsus

E-mail: ivari.rannama@rae.ee

Telefon: 58 36 10 21"

Meie argumendid said esitatud ühe teise detailplaneeringu märkuste kommentaarides ning ei hakka üle kordama, kui just väga vaja ei ole.

11. Korrigeerida seletuskirja punktis 4.3.2. pos 1 ehitusmahtu – lubatud on kuni 3 hoonet.

Korrigeeritud nii jooniste tabelites kui seletuskirjas p 4.3.2 „Ehitusõigus”.

12. Ehitusõiguse loetelus palume lisada täisehituse % juurde sõna „maksimaalne”.

Tehtud nii SK-s kui joonise tabelis.

13. Kuivõrd avalikuks kasutuseks mänguväljakud on ehitusloa kohustuslikud, palume määrata pos 18 kinnistule hoonestusala ning ehitisalune pind max 50 m².

Hoonestusala on joonisel määratud ning ehitusõigus nii tabelisse kui seletuskirja lisatud.

Igaks juhuks sai määratud maksimaalne ehitisealune pind siiski veidi suurem – 100 m² ning suletud bruto 20 m² abihoone jaoks (kui vaja näiteks hooldusvahendeid hoida vms). Kas nii sobib?

14. Seletuskirja punktis 4.4.2. lisada tingimus: Naaberkinnistute hooned peavad moodustama omavahel grupiti ansambli ega ei tohiks erineks üksteiselt järsult.

Lisatud SK punkti 4.4.2 „Üksikelaud”.

15. Detailplaneeringu elluviimise kavas palun kasutada nummerdust punktide asemel. Väike täheviiga ka 7ndas punktis.

Korrigeeritud.

06.02.2024 Pille Vals, planeeringute spetsialist

Üldine märkus – palun viidata kommentaaride all punktide kaupa, kas ja kus on märkused sisse viidud. Detailplaneering algatati Rae Vallavalitsuse 21.02.2023 korraldusega nr 410 (edaspidi korraldus).

Viidatud.

1. Esitatud dendroloogiline hinnang ei ole kooskõlas Rae Vallavalitsuse heakorraeeskirja § 2 punktis 9 tooduga. Palun korrigeerida dendroloogilise hindamise aruannet.

Korrigeeritud.

2. Esitatud lahenduses ei ole korrektselt lahendatud teede äärne haljastus lähtuvalt korralduse Lisa 1 punktist 4.3.4. Piirkonda läbivate teede äärde ette näha puude alleed. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

Piirkonda läbivad teed on ju ainult 11 Tallinna ringtee ning 11112 Lagedi-Jüri tee?

Mõlema äärde on näidatud puude alleed ning tehnovõrkudega on arvestatud. Pos 21-l on elektriõhuliin ette nähtud asendada maakaabliga.

Krunt 19 praegust tupiktänavat saab pidada perspektiivselt läbivaks tänavaks, kui viiakse ellu Uus-Kaasiku DP. Selle äärde on praegu teemaale ette nähtud kõrghaljastus kruntide pos 9 ja 10 kõrvale. Kruntide 5, 6, 7, 8 vastas pidasime piisavaks, kui tee kõrvale on planeeritud üldkasutatav kõrghaljastusega haljasmaa pos 18. Seda on kirjeldatud ja selgitatud ka seletuskirja punktis 4.7.1. „Transpordimaa haljastus”.

3. Osaliselt on puud näidatud juba olemasolevate trasside peale. Korrigeerida lahendust.

Korrigeeritud joonistel.

4. Detailplaneeringus tuleb määratleda haljastuse nõuded ehk vajalik on määratleda ühtne lahendus teedega seotud haljastuse osas (liikide määratlus, vahekauguste määratlus). **Haljastuse osas eraldada nõuded, mis on seotud teedega. Eraldi välja tuua elamumaaga seotud haljastus. Eraldi välja tuua äri- ja tootmismaaga seotud haljastus (palun panna tähele, et kõrghaljastust tuleb rajada rohkem, kui ÜP näeb ette – parklate liigendatus jms).** Seletuskirjas on küll teema kajastatud aga minul on võimalik selliselt aru saada, et äri- ja tootmismaal on kohustuslik ainult 1 puu 1000 m² kohta.

SK punkti 4.7.1 korrigeeritud vastavalt märkustele. Haljastusnõuded lisatud ka SK p 4.3.2 „Ehitusõigus” hoonestatavate kruntide andmetesse.

Kuidas oli võimalik seletuskirja tekstist aru saada, et et äri- ja tootmismaal on kohustuslik ainult 1 puu 1000 m² kohta, kui kogu seletuskirjas puudub arv 1000?

Niigi võtsime haljastusnõuete aluseks algatamiskorralduse leebemate nõuete asemel ÜP rangemad nõuded, mis tagavad suurema kõrghaljastuse mahu.

Algatamise korralduse p 4.3.3 ütleb: „Äri- ja tootmismaadel ... ette näha ... krundi iga 1000 m² kohta 1 puu ...”, aga ÜP ütleb: „...krundi iga 600 m² kohta 1 puu ...”.

5. Mänguväljaku ja rekreatsiooniala. Kas antud alale on ette näha ka valgustus?

Krundile pos 18 lisatud elektriühendus ja liitumiskilp.

6. Seletuskirja punkti 4.8 palun lisada ka nõue, et kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

Lisatud SK punkti 4.82 „Elamumaa jäätmekäitlus”.

7. Vertikaalsed soojuspuuraugud – kas antud süsteem on lubatud või mitte. Kui lubatakse, siis näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Oluline siinjuures on kuhu need rajatakse, siinkohal toon välja, et viimasel ajal tahetakse soojuspuurauke rajada hoonete ja platside alla. Palun siinjuures mõelda, kas hoone ja parkla alla saab antud piirkonnas soojuspuurauke rajada? Kui saab, siis millised peavad olema tingimused?

SK punkti 5.4 „Soojusvarustus” on täiendatud nõudega kaaluda ja analüüsida neid asjaolusid projekteerimisetapis.

Kuna planeerimisseadus näeb ette detailplaneeringus põhimõtete määramise, siis ei ole DP etapis mõistlik keskenduda konkreetsete lahendusvariantide analüüsile nii detailselt kui projektis, eriti seetõttu, et tänapäeval on igasuguste tehniliste lahenduste areng väga kiire ning DP elluviimise ajal võivad olla hoopis muud lahendused aktuaalsed. Samuti ei ole DP etapis teada hoonete ja tegevuste täpne spetsiifika ehk algandmed ja vajadused.

8. Kas horisontaalne küttesüsteem on lubatud asfaltpindade alla? Palun mõelda, mis koormust tekitavad raskeveokid, millised on mõjud, kui küttesüsteem läheb katki jne?

SK punkti 5.4 „Soojusvarustus” on täiendatud nõudega kaaluda ja analüüsida neid asjaolusid projekteerimisetapis.

13.02.2024 Õnne Kask, liikuvusspetsialist

1. Palun märkida seletuskirjas ptk 2.4 Olemasolevad teed ja ligipääsud, et DP asub Lagedi rongijaamast 2 km kaugusel. Lisaks, et Lagedi-Jüri tee ääres on terves pikkuses jalgratta- ja jalgteed (valmis suvi 2023), mis ühendab kinnistu kiirelt ja turvaliselt jalgsi, jalgrattaga või kergliikuriga liikujatele nii Lagedi kui Jüri.

SK p 2.4 täiendatud ja korrigeeritud.

2. Ptk 3.1: - Lagedi rongijaamast sõidab rong Tallinna kesklinna 16 minutit, Ülemistesse 8 min - Samuti märkida ära jalgratta- ja jalgteed ühendus nii Lagedi kui Jüri.

SK p 2.4 täiendatud.

3. Tuua põhijoonisele välja Lagedi-Jüri tee jalgratta- ja jalgteed. Näidata ära ühendused kinnistu jalgteedega.

Tellitud täiendav geodeetiline alusplaan ning täiendatud kõiki jooniseid. Samuti loodud ühendused planeeritud jalgratta- ja jalgteedega. Täiendatud ka seletuskirja punkti 4.6.1 „Liikluskorralduse põhimõtted”.

4. Ptk 4.6 Kirjutate "Liiklusuuringust selgub, et planeeringualaga seotud liikumine on suures osas sõltuv sõiduauto kasutamisest, kuni kergliiklusteed pole katkematuna välja ehitatud ning ühistranspordi võimalusi suurendatud ja tihendatud. " - Tänaseks ei ole asjakohane - jalgratta- ja jalgteed on täies ulatuses välja ehitatud nii Jüri kui Lagedi suunal, Lagedi vaid 2km kaugusel, Jüri keskus 4km. Annab suurepärased võimalused eelkõige jalgrattaga liikumiseks ja Tallinna suunal ühistranspordiga (rongiga) liikumiseks.

SK p 4.6.1 „Liikluskorralduse põhimõtted” vastavalt märkusele muudetud.

5. Kergliiklustee mõiste asendada kõikides dokumentides "jalgratta- ja jalgteed" mõistega.

Korrigeeritud.

Ei saa asendada kinnistusraamatusse kantud olemasoleva isikliku kasutusõiguse tsitaadi osas SK p 2.7.

6. **Jalgrattaparkimine** tuua välja ärihoonetele nii külastajatele kui töötajatele. Jalgrattakasutuse potentsiaal on väga kõrge, seega võiks olla jalgratta parkimise kohti vähemalt 25% auto parkimiskohtadest. Töötajatele turvatud, katusealusega, võimalusel eraldi ukse taga, võib lahendada ka hoone mahus, samuti peasissepääsu juures külastajatele.

Jalgrataste parkimine esitatud nii joonisel kui seletuskirjas p 4.6.3 „Jalgrataste parkimine”. Lisatud ka parkimisarvutus.

7. Palun leida täiendavaid ligipääse Jüri-Lagedi teele jalgsi/jalgrattaga, et tekiks võimalikud otsesed ühendused ka Jüri poole liikudes. Näiteks POS 14,15 vahelt, POS 3,4 vahelt, POS 11-15 tagant vms.

Märkuse järgi on muudetud krunte ja lisatud täiendavaid jalgratta- ja jalgteid. Muudatus leitav nii joonistel kui seletuskirja punktis 4.6.1 „Liikluskorralduse põhimõtted”.

Lahendust on täiendatud perspektiivse jalgratta- ja jalgteed näitamisega Uus-Kaasiku kinnistul ning täiendava jalgratta- ja jalgteed ühenduse loomisega 11112 Lagedi-Jüri tee äärses olemasolevaga kruntide pos 3 ja 4 vahelt, pos 18 ja 19 kaudu (pos 11 ja 12 vahelt).

8. POS 19 tee on liiga sirge, palun tehake käänuselisamaks, et vähendada sõidukiiruseid. Tegemist on õuealaga, tänav peab toetama max sõidukiirust 20km/h.

Pos 19 sõidutee on tagurpidi J kujuline. Selle kolm lõiku on vastavalt 160+117+59 m pikkused. Pikim lõik seega kõigest 160 m. Käänude lisamine esitab omakorda väljakutseid elamumaa kruntide moodustamisele, tehnovõrkude paigutamisele tänavamaale jne. Kõnealusel teel

kehtima hakkavad õueala tingimused/nõuded peaks juba ise tagama kiiruspiirangust kinni pidamise. Lisaks on ette nähtud veel eraldi jalgratta- ja jalgtee.

Sellele teele on oodata väga madalat liikluskoormust, kuna seda hakkaks kasutama praeguses versioonis üksnes 13 majapidamise elanikud ja nende külalised. Lisaks on tänav esialgu ka tupiktänav.

Kui kunagi saavad ellu viidud mõlemad (nii Kaasiku-Teeääre kui Uus-Kaasiku) detailplaneeringud ning juurdepääsutee muutub U-kujuliseks läbivaks teeks, siis kasvaks teed kasutavate majapidamiste arv 19-le, mis pole samuti kuigi suur.

Kui aga tulevikus osutuvad selle piirkonna 19 majapidamise elanikud ja nende külalised siiski mitteseaduskuulekateks ning hakkavad „ringrada” ohtlikult kasutama, siis on seda olukorda võimalik lahendada väga mitmel moel – mõned näited:

- alustades lihtsatest „lamavatest politseinikest”;
- muutes elamukvartali sisetee ühesuunaliseks (tekitades väiksemaid šikaane maapealse konteinerhaljastuse või muude elementide abil);
- tekitades püsivama liiklust rahustava takistuse praegu kavandatud tupiktänav ümberpööramiseks, kuna seal on erinevate nõudmiste tõttu transpordimaa 4 m laiem kui praeguses pikimas teelõigus pos 18 kõrval.

Kõike seda arvestades ei tundu 160 m teelõigu käänutamine otstarbekas.

9. Üldplaneeringu järgi lubatud elamute kontaktvööndis äri- ja tootmismaa kruntide max suurus 0,7h. Pos 1 ei vasta sellele nõudmisele.

Detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.1 „Asendiplaaniline lahendus” on lisatud täiendav selgitus, miks on planeeringu lahenduses käsitletud elamumaa kontaktvööndina mitte 200 m, vaid kitsamat ala ehk krunt pos 1 ei käsitleta kontaktalas olevaks.

See on 19.03.2024 konsultatsioonis Aili Tammaruga läbi arutatud.

Vajadusel võime esitada veel täiendavaid argumente elamumaa kontaktvööndi laiuse määramise kohta.

13.02.2024 Gerhard Tints, teede spetsialist

1. Tänavavalgustid varustada Zhaga pesadega.

Nõue lisatud SK p 5.2.1 „Tänavavalgustus”.

2. Kergliiklusteed rajada minimaalselt 2,5m laiused.

Kõik jalgratta- ja jalgteed on korrigeeritud 2,5 m laiuseks nii joonisel kui viidatud sellele SK punktis 4.6.1 „Liikluskorralduse põhimõtted”.

3. Sõidutee mõlemilt poolelt peab jääma 1,5m laiune hooldusala.

Kõigile planeeritud sõiduteedele on tagatud vähemalt 1,5 m laiune hooldusala v.a krundi pos 18 idapiiril, kus 1,5 m laiune tee hooldusala, kuhu ei ole lubatud istutada kõrghaljastust, on näidatud krundil pos 18.

Nii nagu telefonikonsultatsioonis 18.04.24. sai räägitud. Esitatud nii põhi- kui tehnojoonisel.

4. Tupiktänavaid Rae vald üle ei võta. Samuti tupiktänavaga külgnevat kergliiklusteed, mis ei ole ringistatud. Positsioon 19 teed saab üle võtta Uus-Kaasiku DP realiseerimisel ja teede ringistamisel.

SK p 4.6, 5.5 ja 9.2 tekst vastavalt täiendatud.