

2.3. TEHNOVÕRUD

KINNITATUD

Rae Vallavalitsuse
korraldusega

nr 569, 11.05.2000

2.4. PIIRANGUD

Ehituskeelvalla Pirta-Ülemiste kanali ääres – 50m.

Gaasitrassi kaitsetsoon – 5m kinnistust

Kinnistul paikneb kivi kaitse

Kohaikur tee

LÄHTETINGIMUSED

**Loopera pereelamute grupi ja kristliku keskuse
detailplaneeringu koostamiseks**

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ALUSMATERJALID

1. ÜLDOSA

Lähtetingimuste koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 18.04.2000 nr 47 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on pereelamute kvartali planeerimine Rae vallas Rae külas paiknevale Loopera kinnistule ning kinnistussees paikneva Nurme maaüksuse kasutusotstarbe ja hoonestustingimuste määratlemine, vajadusel maaüksuse piire laiendades; tingimuste esitamine kruntide hoonestamiseks, juurdesõiduteede ja insenervõrkude lahendamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav Rae külas Pirta-Ülemiste joogiveekanali ääres paiknev Virgo-Jürgen Lips'ile kuuluv Loopera kinnistu koosneb kahest maatükist: maaüksusest katastritunnusega 65301:002:0991, pindalaga 17,77 ha ning maaüksusest katastritunnusega 65301:002:0992, pindalaga 6,98 ha. Suurem maatükk asub kanalist Tallinn – Tartu maantee pool ning väiksem teisel pool kanalit. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Suurema maatüki sees paiknev Nurme maaüksus pindalaga 2530 m² on moodustatud olemasoleva eramu juurde ning on erastamisel Valter Koha poolt. Maa sihtotstarve on elamumaa.

2.2. HOONESTUS

Loopera kinnistul hoonestus puudub. Nurme maaüksusel on eramu ja majandushoone.

Lahendada sadevete ärajuhtimine. Kuivenduskraavide osas arvestada

2.3. TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS Harjumaa Elektrivarustuse

Paralleelselt krundi kagupiiriga kulgeb gaasimagistraal. Krundi edelaossa jääb Valter Koha majavaladust toitev elektri madalpinge õhuliin. Muud tehnovõrgud krundil puuduvad.

Kavandatavale paratamiste soojusvarustus lahendada gaasikattel

2.4. PIIRANGUD

Määrata kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehituskeeluala Piritä-Ülemiste kanali ääres – 50m.

Gaasitrassi kaitsetsoon – 5m torustikust.

Kinnistul paikneb kivi kaitsetsooniga 2 m.

Kohaliku tee kaitsetsoon – 20m

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ALUSMATERJALID

2. planeerimisjoonis

1. Rae valla üldplaneering

2. Rae valla asulate kanaliseerimise variantide võrdlemine (OÜ Projektkeskus töö nr 99110, 2000.a.)

3. Maaüksuste plaanid

4. Maa-ala digitaalne geodeetiline plaan M 1:1000, mõõdistatud sept. 1998.a.

3.2. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

Planeeringuga määrata kruntide piirid ja maa sihtotstarve.

Nurme maaüksuse uute piiride ja sihtotstarbe määratlemisel lähtuda omanikevahelisest eelkokkuleppes. Üldkasutatavad alad - võimalik kaubanduskeskus, haljasalad jms. ning sissesõit planeeritavale alale näha ette Nurme maaüksuse läheduses.

Planeerimisel arvestada võimalikult olemasoleva haljastuse ja kraavide paiknemisega. Vähim ehitiste kaugus kraavipervest – 6m. Määrata haljastuse osakaal kruntidel. Planeeringuala piiri äärde näha ette kõrghaljastus. Elamukruntide minimaalseks suuruseks Tartu maantee pool kanalit arvestada 1200 m², teisele poole kanalit näha ette maksimaalselt 4 eramut sobitades ned olemasoleva haljastuse sisse.

Lahendada sõiduteed ja insenervõrkude paiknemine.

Veevarustus lahendada kvartali puurkaevu baasil. Lahendada tuletõrje veevarustus.

Kanaliseerimise kavandamisel arvestada hoonestusala perspektiivse ühendamisega Tallinna linna ühiskanalisatsiooniga. Kavandada kvartalisine kanalisatsioonivõrk. Ajutise lahendusena näha ette võimalikud kanalisatsioonivõrkude asukohad tänavate ääres.

Lahendada sadevete ärajuhtimine. Kuivenduskraavide osas arvestada Harju Maaparandusbüroo tingimustega.

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS Harjumaa Elekter tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus lahendada vastavalt AS Eesti Telefon tehnilistele tingimustele.

Kavandatavate pereelamute soojusvarustus lahendada gaasiküttel vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele tingimustele kirjaga.

Määrata kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele ning vajalikud ehitiste vahelised kujad.

Detailplaneering koostada vastavuses Planeerimis- ja ehitusseadusega.

5. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS.

Detailplaneeringu koosseisus esitada järgmised joonised:

- | | |
|---|----------|
| 1. asukohakseem | M 1:0000 |
| 2. planeerimisjoonis | M 1:1000 |
| 3. tehnovõrkude, teede ja liikluskorralduse plaan(id) | M 1:1000 |
| koos teede ristlõigetega | M 1:100 |
| 4. hoonestuse ja haljastuse ettepanek | M 1:1000 |

Planeeringu vormistamisel kasutada Eesti Keskkonnaministeeriumi soovituslikke leppemärke.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneering kooskõlastada

1. Harjumaa Keskkonnateenistusega
2. Harjumaa Päästeteenistusega
3. AS-iga Eesti Gaas
4. AS-iga Eesti Telefon
5. Eesti Energia AS-iga Harjumaa Elekter
6. Harju Maaparandusbürooga
7. AS-iga Tallinna Vesi

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikustamise otsustamiseks.

LISAD

1. Rae Vallavolikogu otsus 18.04.2000 nr 47 detailplaneeringu algatamisest
2. Asukoha skeem M 1:10 000
3. Geodeetiline alusplaan M 1:2000
4. Kinnistamisotsus 14.01.2000
5. Rae Vallavalitsuse korraldus 13.05.1999 nr 662 "Maa ostuõigusega erastamine"
6. Eesti Energia AS-I Harjumaa elekter tehnilised tingimused 22.12.1999
7. Harju Maaparandusbüroo kiri 28.12.1999

Käesolevad lähtetingimused kehtivad kuni 31.12.2000.

Koostas: H.Kulbas

Rae Vallavalitsuse arhitekt

Toomas Väimäe
Vallavolikogu esimees