Rae vallas Järveküla külas asuva Teoni VIII kinnistu detailplaneeringu seletuskiri.

1. **Detailplaneeringu eesmärk.**

Planeeritav Igor Ignatenko ja Mihhail Sevtsenko omandis olev Teoni VIII kinnistu katastritunnusega 65301:001:2680 registriosa nr.28361 asub Järveküla külas Rae vallas.Maaüksuse pindala on 0,3 ha ja sihtotstarve – maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tingitud omanike soovist jagada nende omandis olev Rae vallas Järveküla külas paiknev Teoni VIII kinnistu kaheks, võrdse pindalaga (1500 m2) krundi moodustamiseks ja neile ehitusõiguse määramine kaksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks.Olemasolev kinnistu on hoonestamata.

2. **Koostamise alused.**

On olemas Harju maakonna ja Rae valla üldplaneeringud, millele vastavalt paikneb planeeritav ala perspektiivse tiheasustuse piiril.

Lähtetingimuste koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 19.06.2001.a. otsus nr. 217 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldusega 03.07.2001.a. nr.901 kinnitatud Järveküla küla Teoni VIII kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused.

Geodeetilise alusena on kasutatud järgmisi töid:

1.) As Optiset poolt novembris 1998.a. koostatud Teoni VIII katastriüksuse plaan 1:500.
2.) AS Optiset poolt 02.08.2001.a. koostatud maaüksuse koondplaan 1:500.

Teoni VIII kinnistul ja temaga külgnevatel aladel kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Kinnistul ei ole tehtud ehitusgeoloogilisi uuringuid. Maakasutuse kitsendused puuduvad.

3. **Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.**

Planeeritava kinnistuga, mille katastrüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M) , külgnevad: kirdest Teoni VII maaüksus, edelast ja kagust Teoni I maaüksus ja loodest Liiva maaüksus. Külgnevad maaüksused asuvad põllumaal, mille katastrüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M)

4. **Krundijaotus.**

Olemasolev planeeritav kinnistu Teoni VIII, mille pindala on 3000 m2 ja sihtotstarve ja katastriüksuse liik M – maatulundusmaa, kuulub kahele omanikule.

Omanike soovil jagatakse planeeritav kinnistu Teoni VIII pindalaga 3000 m2 omanikele võrdselt kaheks järgmiste nimetuste (ühele krundile jääb endise kinnistu nimetus Teoni VIII alles) ja pindaladega alljärgnevalt vastavalt krundijaotuse plaanile:

1.) Teoni VIII aadressiga: Järveküla küla Rae vald, pindala 1500 m2, sihtotstarve EE kaksikelamu maa, omanik Mihhail ŠEVTŠENKO.
2.) Teoni IX aadressiga: Järveküla küla Rae vald, pindala 1500 m2, sihtotstarve EE kaksikelamu maa, omanik Igor IGNATENKO.

5. **Ehituslikud nõuded ehitistele.**

Kruntide paigutusega soovitakse saada kompaktset kaksikelamut, mille ehitusalad on määratud kooskõlas omanike konkreetse sooviga kaksikelamu paigutuse suhtes krundil, mille krundi kirdepiiriga paralleelne fassaadijoon paikneb kohustuslikul ehitusjoonel ja 10 m kaugusel kirdepiirist. See ala on sõidu ja parkimisala garaažide ees. Elamu ehitusjoon on mõlemal elamul 40 kraadise nurga

all kohustusliku ehitusjoonega. Kohustuslik ehitusjoon määrab esifassaadi kohustusliku paiknemise ettenähtud kaugusel piirist.
Majandushoonete kujad piirist on 5,0 m vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele EPN 10.1/AM-1.

6. **Kruntide ehitusõigus.**

Kruntide Teoni VIII ja Teoni IX sihtotstarve on katastriüksuste sihtotstarbe järgi:
01. Elamumaa (E), 0010. Väikeelamumaa (EE); kaksikelamumaa – kahe krundi piirile ehitatavate väikeelamute maa.
Detailplaneeringu tingmärk on **EE**.
Lubatud ehitiste arv krundil:
1.) Krundil Teoni VIII on 2 hoonet, sh. 1 elamu ja 1 abihoone.
2.) Krundil Teoni IX on 2 hoonet, sh. 1 elamu ja 1 abihoone.
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind ja maksimaalne täisehitusprotsent krundil:
1.) Krundil Teoni VIII ehitusalune pind kokku 375 m2, täisehituse % 25 %.
2.) Krundil Teoni IX ehitusalune pind kokku 375 m2, täisehituse % 25 %.
Ehitiste suurim kõrgus Eesti Projekteerimisnormide EPN 10.1/ AM-1 järgi 8,5 m, mis on kõrgus planeeritud maapinnast fassaadi välispinna ning katuse pealispinna lõikejooneni nii Teoni VIII kui ka Teoni IX kruntidel.

7. **Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.**

Teoni VIII ja Teoni IX kruntidele on ettenähtud hoonete korruselisuseks 2 korrust. Katusekalle võib olla vahemikus 30 kuni 45 kraadi.Katusekatte ja välisseinte viimistluse osas erinõudeid ei esitata.

8. **Tee maa-ala.**

Kruntidel teeala laiuseks on 5,0 meetrit, millest kruusakattega kahesuunaline sõiduosa on 3,5 m ja muruga kaetud teepeenrad mõlemal pool sõiduosa. Parkimisala sügavus on 10,0 m ja laius 9,0 m s.o. 3,0 m parkimiskohale. Parkimiskohti on normatiivi järgi krundil 3 ja planeeritud ka 3 kohta.Kruntidele pääsu asukoht on krundi Teon IX kagupoolsest nurgast. Teeala on paralleelne kirdepoolse piiriga. Teeala väljaehitamine ja korrashoid toimub krundiomanike poolt, vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele.

9.**Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted krundil.**

Krundil puudub kõrghaljastus. Planeeringus on näidatud kõrghaljastuse igihaljaste puude istutamise asukohad. Puurkaevu sanitaarkaitse ala vähemalt 10 m raadiuses ümber puurkaevu kujundatakse murupinnana. Krundid piiratakse piki välispiiri võrktaraga.
Kruntide looduslik langus on kirde-edela suunas. Kruntide maa oli kasutusel põllumaana ja sademevete imbumine pinnasesse piisav.Arvestades tuletõrje- ja kastmisvete vajadust on mõlemale krundile ettenähtud tiik, millesse kogutakse krundile tekkivad liigsed sademete-ja lumesulamisveed.
Olmeprügi kogumiseks kasutatakse ratastel plastmassist prügikonteinereid (paigutus joonisel nr.3 OPK), millede tühjendamine toimub tsentraliseeritult, vastavalt vajadusele.

10.**Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus.**

Olemasolevad tehnovõrgud ja rajatised kruntidel puuduvad.Kruntidel elamute varustamiseks joogiveega rajatakse kruntidevahelisele piirile puurkaev võimsusega 2 m3/ööpäevas sanitaarkaitsealaga 10,0 m, mille projekteerimiseks ja sanitaarkaitseala vähendamiseks on olemas Keskkonnaministeeriumi nõusolek 04.01.2002. nr. 11-2-1/70. Puurkaevust ehitatakse veevarustustorustik piki

kruntidevahelist piiri hooneni. Puurkaev ja maa-alune veevarustuse torustik jääb omanike kaasomandisse, mis vormistatakse omanikevahelise lepinguga.
Kuna Teoni VIII ja IX krundid asuvad endisel põllumaal, kus võivad paikneda varem rajatud põlludrenaaži torustikud. Drenaaži olemasolu kohta andmed puuduvad. Krundi omanik peab hoonete ja välisvõrkude rajamisel jälgima, et võimaliku olemasoleva drenaaži rikkumise korral torustik ühendatakse uuesti, et taastada vete normaalne äravool.
Heitvete kogumiseks on ettenähtud mõlemale krundile heitvete kogumiskaevud. Kogumiskaevud on ettenähtud paigutada teeala kõrvale, et tagada tsisternveokite häireteta juurdepääs ja tühjaksvedu.
Elektrivarustuseks on kruntide valdajatel võrguühenduse kasutamise ja elektrienergija ostu-müügi ja võrguteenuste osutamise lepingud Eesti Energiaga olemas ja viimane elektri õhuliini mast koos mõõtjakilbiga on paigaldatud. Kruntide piirides paigaldatakse maa-alused elektrikaablid Eesti Energia poolt paigaldatud masti kilbist planeeringu tehnovõrkude joonisel näidatud elektrikaablite tehnokori. Tehnokoridori laiuseks on 1 m, kaabli paigaldussügavuseks 0,7 m. Tehnokoridori kasutamisel Teoni IX krundi osas on kitsendus: tehnokoridori kasutamise tingimused vormistatakse kasutajatevahelise kirjaliku lepinguga.
Vastavalt omanike soovile traadiga telefoni ei paigaldata. Paigaldtakse raadiotelefonid ja kasutatakse olemasolevaid mobiiltelefone.
Vertikaalplaneeringuga (joonis nr.3) nähakse ette kruntidelt sademete-ja lumesulamisvete juhtimine, imbutamine ja kogumine tiikidesse ning välistatakse naaberkruntide üleujutamise võimalused.

11.**Tuleohutuse tagamine.**

Kruntidele planeeritud hoonete tulepüsivuse klass on TP 3. Vastavalt Eesti Projketeerimisnormidele EPN 10.1 /AM-1 on TP 3 klassi hoonete minimaalsed kujad krundi piirist 5,o m.
Detailplaneering on koostatud kaksikelamu kruntidele ja seoses sellega ehitusala piiri osa(kaksikelamu ühine sein), kus tuleohutuskuja ei ole tagatud, hoonestatakse tulemüüriga. Kakskelamu lubatav maksimaalne kogupindala on väiksem kui 2400 m2.
Tuletõrjevee saamise võimalusena on ettenähtud mõlemale krundile tuletõrje- ja kastmisvee tiigid .Juurdepääsutee on tupiktee, mille lõppu on ettenähtud kruusakattega ümberpööramise plats (12x12 m).

12. **Keskonnakaitse abinõud.**

Keskonnakaitsealaseid erinõudeid ei määrata.

13. **Maakasutuse ja ehitamise erinõuded.**

Teoni VIII ja Teoni IX krundid ei asu looduskaitse ega muinsukaitse alal.

14.**Servituutide vajadus.**

Krundisisesele teeosale Teoni IX krundi piires kehtestatakse servituut.

Koostas August Kõresaar
Veebruar 2001.a.