

Pr. Elfi Hütt

Rae vald, Vaskjala küla,
Sillavahe 15 kinnistu
DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERIMISE PROJEKT

Töö nr. 001T-DP

Litsents nr. EE-7385

VÄÄRTNÕU JA RINGO
ARHITEKTUURIBÜROO

11317 Tallinn, Pärnu mnt. 148

Reg. nr. 100068022

2001-September

SISUKORD

1. Lähteülesanne

2. Omandidokumendid

3. Seletuskiri

4. Lisa materjalid

5. Graafiline materjal:

DP-1 Tugiplaan M 1:500

DP-2 Krundijaotusplaan M 1:500

DP-3 Inseneritehniliste tehnovõrkude plaan M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.

Rae vallas Vaskjala külas asuva Sillavahe15 kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Valla Volikogu 24.04.2001.a. otsus nr. 197 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud Rae Vallaarhitekti pr. Kaie Narro poolt Lähtetingimused, mis on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 05.06.2001.a. korraldusega nr. 739.

Detailplaneeringu projektis on arvestatud detailplaneeringu algataja -pr. Elfi Hütt'i, kui omanikupoolseid ettepanekuid, EV Planeerimis- ja ehitusseaduse põhimõtteid ning muid tingimusi, mis lähtuvad Rae valla ehitusmäärusest ja projekteerimismõistetest -EPN.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Gelanderi poolt 2001. a. mais tehtud mõõdistamistööst andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet (töö nr. T-161/2001) 29.05.2001.a.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav 2.51 ha suurune kinnistu paikneb Vaskjala küla põhjapoolses alas Pirita jõe vasakkaldal.

Kinnistu läänepoolne piir kulgeb piki äravoolukraavi, mis suubub Pirita jõkke kinnistu põhjapoolses nurgas.

Kinnistu lõunapoolses osas asub olemasolev hoonestus, mis lõpetab küla senise hoonestatud ala.

Hoonestatud alast põhjapoole jääb valdavalt rohumaa.

Kõrghaljasust esineb jõeäärsele alas ja ka kraavi kaldale kasvava hakanud võsa näol.

Kohati esinevad rajatud kuusehekid ning ka üksikult kasvavaid okas- ja lehtpuid.

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga kõrgusmärkide 35.50m (jõeäärne ala) ja 37.50m vahel (olemasoleva hoonestuse kohal). Jõe kaldale on rajatud planeeritava ala üleujutuse vältimiseks suurvee korral kaldavall harja kõrgustega 36.50 ja 37.50m vahel.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA SIHTOTSTARVETE MÄÄRAMINE

Käesoleva töö üheks eesmärgiks on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, mis tuleneb ka Harju maakonnaplaneeringu eesmärkidest - muuta vaadeldav ala elutegevuse arendamise eesmärgil tiheasustusega alaks.

Detailplaneeringu projekti kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamise teel 9 uut kinnistut, milledest 7 on elamumaad, 1 -tootmismaa ja 1 transpordimaa.

Elamumaad moodustatakse suurustega 1326 kuni 6756 m².
Tootmismaad moodustatakse veeühistule puurkaevu rajamiseks -130 m².

Transpordimaa rajamine suurusega 2375m² on vajalik juurdepääsuks uutele kinnistutele ja ka elektri -ning sidekaablite maandamiseks. Transpordimaa kaudu korraldatakse ka tekkiva prügi ja reovee äravedu käitlustevõttesse.

4. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED.

Käesoleva tööga on määratletud ka kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad, mis tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest ja, rajatava puurkaevu kaitsetsoonist, ning jõeäärsest 50m laiusest ehituskeeluvööndist.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus, täisehitusprotsent ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv.

5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.

Katused rajada ühe- või kahepoolse kaldega.

Ehitise maksimaalne katusekalle on lubatud 40 kraadi. Ehitise põhiviimistlusmaterialedeks on hele värvitud krohv, fassaadikivi või laudis. Lubatud on rajada palkehitisi.

6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTEID.

Olemasolev kõrghaljastus on vajalik säilitada maksimaalsel määral.

Kõik ehituskeelualas kasvavad elujõulised puud säilitatakse ja korrastatakse, -haiged ja madalaväärtuslikud isendid asendatakse uutega.

Hoonete alla jääva olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine toimub vastavalt EV Keskkonnaministeeriumi ettekirjutustele.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud transpordimaa olemasoleva tänava pikendamiseks moodustatavatele kruntidele juurdesõiduks ja majandamiseks. Tee rajamine on vajalik ka päästeteenuse tagamiseks.

Transpordimaale on planeeritud 4.0 m laiune sõidutee koos 0.5m laiuste teepeenardega, s.o. 5.0 m laiuse muldkehaga 223 m pikkune tee. Planeeritud tupiktee lõppu on vajalik rajada tagasipööramiseks ja päästeteenistustele 12x12 m suurune plats.

Sajuvee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kahepoolne põikalle teepeenarde suunas. Läänepoolselt alalt valgub sajuvesi olemasolevasse äravoolukraavi ja idapoolselt teepeenralt hajutatakse sajuvesi külgnevale alale imbumiseks.

8. SERVITUUTIDE VAJADUS.

Servituutide vajadused on planeeritud järgmiselt:

Kinnistule nr.1 -teeservituut kinnistu nr.8 kasuks.

Kinnistutele nr. 3, 4, 5 ja 6 -veeservituut vee juhtimiseks kõikide kinnistute või veetrassi valdaja kasuks. Elektrivarustuse ja sidevarustuse tagamiseks on kinnistu omanikud kohustatud seadma võrguvaldajate kasuks isiklikud kasutusõigused või realservituudid, millised tagavad tehnovõrkude hoolduse ja аваарide likvideerimise.

9. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

9.1 VEE JA KANALISATSIOONITORUSTIKUD

Veevarustus on lahendatud vastavalt lähteülesandele -rajatava puurkaevu baasil, mille rajamiseks tuleb taotleda luba Harjumaa Keskkonnateenistusest. Olemasolev kaev on väikese tootlikkusega egai rahulda arvutuslikku veevajast $-37\text{m}^3/\text{t}$. Tuletõrjevesi saadakse pirita jõkke suubuvast kanalist ja Pirita jõest.

Rajatavast puurkaevust on planeeritud veetorustik veetud kõikide planeeritud kinnistuteni läbi uute planeeritud kinnistute jõeäärse keeluvööndi läänepiiril, mistõttu nimetatud kinnistutele seatakse kitsendused veejuhtimisservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega.

Kanalisatsioonitorustikud rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumismahutiteni. Soovitav on kasutada enne kogumismahutit setete eraldamiseks septikuid. Asula kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse rajatavasse kanalisatsioonivõrku.

Sajuvesi valgub tänu reljeefile jõe suunas ja imbub suures osas pinnasesse.

9.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeveevarustuseks 5l/s, mis ei ole tagatud vettandvast puurkaevust. Sellest lähtuvalt on ette nähtud rajada tuletõrjeveevõtuks veevõtukaev.

Tuletõrjevesi saadakse maa-aluse paigutusega veevõtukaevust, mille tegevusraadiuseks on arvestatud 200m. Veevõtukaevu voolab vesi isevoolselt läbi Ø250mm plasttoru 2 meetrise veetasemega Pirita jõkke suubuvast kanalist. Et veevõtu korral oleks välistatud kanali setete ja põhjaosakeste sattumine veevõtukaevu rajatakse olemasolevale kanalile lisakaev ja varustatakse restiga. Kaevud varustatakse külmmumist välistava kaevuluukidega.

Tuletõrje veevõtupunktid on ligipääsetavad tuletõrjeautodele

9.3 SOOJAVARUSTUS.

Hoonete kütmiseks kasutatakse tahket kütust, või elektrit ja ka mõlemat koos. Vedelkütuse kasutamine on antud piirkonnas keskkonnoahtlik võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu kütuse mahutite paigaldamisel, kuna kogu planeeritav ala asub 200m laiuses kaldaulatuses kus on keelatud keskkonnoahtlik tegevus.

9.4 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Harjumaa-Tallinn piirkonnalt saadud tehnilistele tingimustele nr. 8308 väljastatud 24.08.2001, kehtivusajaga kuni 24.02.2003.a.

Planeeritava ala varustamiseks tuleb paigaldada 10kV SAX-35 mm² õhuliin Vaskjala 10/0.4 kV mastalajaama 10 kV õhuliinilt piki Sillavahe tee olemasolevat 0.4 kV õhuliini. Olemasolevad 9m mastid asendatakse 11m mastidega, milledele paigaldatakse kronsteinidele 10 kV SAX-35mm² õhuliin. Olemasolev AMKA 0.4 kV õhuliin ja välisvalgustid paigaldatakse ringi 11 m mastidele.

Liini lõppu paigaldatakse 10/0.4 kV 160 Kva trafoga mastalajaam.

Mastalajaamast veetakse piki transpordimaad 0.4 kV maakaabel planeeritud kinnistuteni. Kinnistute piiridel paigaldatakse kinnistupaaridele jaotuskapid.

Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Tänavavalgustuse mastide kõrgus 5,0 m.

Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgusallikana kasutada metallhaliitlambi või naatriumlampi sooja valgusspektriga. Valgustimastid paigaldada ehituskrundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm

Tänavavalgustusmastide vahe on ligikaudu 35 m. Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega, mis paigaldatakse samasse kaevisesse magistraalkaablite ja elamute toitekaablitega

9.5 SIDEVARUSTUS.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Eesti Telefon Teleteenuste poolt 10.09.2001.a. väljastatud tehnilisele lahendusele nr.25341/00/581AS(R109). Kuni planeeritava alani paigaldatakse kaabel VMOHBU 20x2x0.5 Vaskjala külas asuvast jaotuskapist JRI 115.

Planeeritud kinnistuteni veetakse maa-alune kaabel piki transpordimaad ja ühendatakse kinnistupaaridele paigaldatud elektrivarustuse jaotuskappidesse. Kaablite ühendusteks jaotuskappides kasutatakse KRONE otsastusseadmeid.

10.KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Looduskeskkonna säilimiseks ja parandamiseks tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus ja soovitavalt lisada üksikute kruntide hoonestamisprojektide koostamisel s.o. rajada hekid ja omanike äranägemisel ka kõrghaljastust, eeldusel et ei oleks varjatud idapoolsete naabrite väljavaade merele.

Prügi ja jäätmete paigutamiseks tuleb paigaldada konteinerid ja sõlmida lepingud jäätmekäitlusettevõtetega nende tühendamiseks ja olmejäätmete äraveoks.

Hoonete kütmisel vedelkütusega tuleb kasutada keskkonnaohutuid lahendusi seadmete paigaldamisel s.o. mahutid ja laadimiskohad peavad olema isoleeritud ja lekkimiskindlad.

Sillavahe 15 krundi detailplaneering	TABEL
--------------------------------------	-------

nr.	Aadress	Pindala	eh.pind	eh. %	Krs	Arv	Dp	Ka t.	Osak.	Brutop. DP	Brutop. K El.vaj. KW		Vee tarve	
											Ol.ol.	Vaj.		
1	Sillavahe 15	6756	500	7	2	3	EE	E	E100	EE 1000	E 1000	32	32	25 m³/k
2	Sillavahe 17	1326	400	30	2	2	EE	E	E100	EE 800	E 800		32	20 m³/k
3	Sillavahe 19	3085	400	13	2	2	EE	E	E100	EE 800	E 800		32	20 m³/k
4	Sillavahe 21	3175	400	13	2	2	EE	E	E100	EE 800	E 800		32	20 m³/k
5	Sillavahe 23	2871	400	14	2	2	EE	E	E100	EE 800	E 800		32	20 m³/k
6	Sillavahe 25	2001	250	12	2	2	EE	E	E100	EE 500	E 500		32	20 m³/k
7	Sillavahe 27	3389	300	9	2	1	EE	E	E100	EE 600	E 600		32	20 m³/k
8	Sillavahe 15a	130	4	3	1	1	Th	T	T100	Th 4	T 4		10	
9	Sillavahe 15d	2375					L	L	L100					

Käesolev piiriprotokoll on koostatud "03" septembril 1997 a

estueesõigusega erastatava SILLAVAHE 15
(märkida variant nigi omandusse jäetud s.h. hoonestus-või tendiõiguse seadmisel; munitsipaalomandusse antava; tagastatava, võõrandatava)

maaüksuse, asukohaga Harju maakonnas Rae vallas (linnas)
Vaskjala küla, EE3031, Jüri s.k. Sillavahe 15
(adress)
maastikul tähistatud piiride kättenäitamise kohta Toomas Sall (201 MA-k) poolt.
[töö koostaja ees-ja perekonnanimi, (litsentsi nr.)]

Maaüksuse piiride maastikul kättenäitamisest võtsid osa:

1. maaomanik (-valdaja) Elfi Hütt
2. Rae valla Keskkonnaameti juhataja Tõnu Tänav
- 3.

Piiri ja piirimärkide kirjeldus:

Piir kulgeb punktist 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1 punkti sirgjooneliselt.
Piirimärkideks on punktides 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 jõetelg, punktides 7, 8 ja 9 raudtorud ning punktides 10, 11, 12 ja 13 kraavitelg.

Asjaosaliste juuresolekul on toimetatud ülaltähendatud maaüksuse tähistatud piiride kättenäitamine vastavalt maaüksuse plaanile (maaüksuse asendiplaanile), milline on koostatud:

"03" septembril 1997.a. Toomas Sall (201 MA-k) poolt.
[koostaja ees-ja perekonnanimi, (litsentsi nr.)]

Asjaosalised piiride maastikul kättenäitamisel vaidlusi ei esinenud ja piirimärkide alalhoiukohustus on maaomanikule (-valdajale) teatavaks tehtud.

Käesolev protokoll on koostatud 5 eksemplaris.

Maamõõtja:

T. Sall / T. Sall /

Maaomanik (-valdaja):

E. Hütt / E. Hütt /

Rae valla Keskkonnaameti juhataja:

T. Tänav / T. Tänav /



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jüri

13. august 2002 nr 362

Vaskjala küla Sillavahe 15 kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Lähtudes planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvi 24 lõikest 2, paragrahvi 25 lõigetest 4 ja 5, Rae Vallavolikogu 24.04.2001.a otsusest nr 197 ning tuginedes Rae Vallavalitsuse ettepanekule, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Vaskjala külas Sillavahe 15 kinnistu detailplaneering.
2. Rae Vallavalitsusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Harjumaa ja Rae Sõnumid ning saata detailplaneeringu kehtestamise otsus maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Käesolev otsus jõustub vastuvõtmisest.

Meelis Rosenfeld
Vallavolikogu esimees

