

124



arhitektuur & fotograafia
www.zokkel.ee
zokkel@zokkel.ee

OTSA 4 DETAILPLANEERING

Järveküla küla, Rae vald, HARJUMAA

töö nr: 0303

tellijad:

Piia Põldmaa
Andres Anier
Raimo Pirksaar
Ahti Liin

arhitekt:

Piret Anier

Zokkel OÜ

reg: 10897445

kmkr: EE100815289

RETTER: EP10897445-0001

Juuli 2003

DP vastuvõtmine/kehtestamine		
SISUKORD		
A – arhitektuur-planeeringuline osa		
Üldosa		
Maakasutus		
Juurdepääsud		
Hoonestus		
Haljastus		
B – tehnovõrgud		
Detailplaneeringu lähtetingimused		
EE AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond		
Tehnilised tingimused nr 18072		
Kinnisturegistri väljavõte		
Naaberkinistute omanike nõusolek		
C - graafiline osa		
Situatsiooniskeem		Joonis 1
Tugiplaan	M 1:2000	Joonis 2
Põhijoonis	M 1:2000	Joonis 3
D - lisad		
Projektimuudatus		LISA 1

A – ARHITEKTUUR-PLANEERINGULINE OSA

KOOSTAS:

ARHITEKT: PIRET ANIER

ÜLDOSA

Planeeritav ala - Otsa 4, asub Harjumaal Rae vallas Tallinn-Tartu maanteest mõne kilomeetri kaugusel Järveküla ja Assaku küla vahel hajaasustuses.

Planeeringu algatajaks on Piia Põldmaa, keda volitas kinnistu endine omanik Edgar Sauemägi.

Planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 07.01.2003 korraldusega nr 15 kinnitatud lähtetingimused.

Detailplaneering on vormistatud OÜ Jõgeva Maamöödubüroo koostatud katastriüksuse geoalusele, töö nr 63842 02.08.2002.a.

Detailplaneeringu koostajaks on Zokkel OÜ ning insener-tehnilise osa koostasid OÜ Eltem ET (elektrivarustus) ja OÜ Bionext (olmeheitvee ja sajuvete kanalisatsioon).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringu ja tellijate lähteülessandega. Planeeringuga muudetakse Otsa 4 maakasutust ja ehitusõigust.

Detailplaneeringu lahendus jagab kinnistu elamumaaks ja maatulundusmaaks, määrab elamukrundile hoonestustingimused ning lahendab tehnovõrkudega varustamise.

Naabrite nõusolekul mentleda detailplaneering lihtmenetluse korras.

MAAKASUTUS

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav Otsa 4 kinnistu on katastritunnusega 65301:001:0257 suurusega 1.7 ha ning maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa, kus maaparandustöid ei ole tehtud.

Kinnistu on eraomandis. Kaasomanikesks on Piia Põldmaa, Andres Anier, Raimo Pirksaar ja Ahit Liin. Vastavalt kinnistu müügilepingule (notari ametitoimingute raamatus notariaaltoimingu reg nr 1419) on valdused üle antud ja kantud kinnisturaamatusse.

EESMÄRGID

Jagada ol.ol. maatulundusmaa elamumaaks (ca 0.3 ha) ja maatulundusmaaks (ca 1.4 ha)

PLANEERINGU LAHENDUS

Elamumaa sihtotstarve kahekorruseline 3 ja enama korteriga elamu.
Maatulundusmaa jaguneb põllumajandus- ja õuemaaks.

Ol.ol. maakasutus				Planeeritud maakasutus		
kinnistu aadress	kinnistu number	krundi suurus (ha)	Ol.ol. Maakasutuse Sihtotstarve	Krundi Aadress	Maakasutuse Sihtotstarve	pindala m²
Otsa 4	65301:001:0257	1.7	Mp	Otsa 4	EEk	3 490
					M	13 510
					Mp	10 430
					M	3 080

JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav Otsa 4 kinnistu asub Vana - Tartu maanteelt Järvekülasse viiva Kindluse tee ääres Tooma talu kõrval. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Kindluse teelt, krundi idaservast.
Olmeheitvee puhastuskompleksile tagada autoga juurdepääs.

HOONESTUS

OLEMASOLEV OLUKORD

Krunt on hoonestamata.

EESMÄRGID

Ehitusõiguse määramine eluhoonele maksimaalkõrgusega planeeritavast maapinnast kuni 11 m. Ehitusõiguse määramine kõrvalhoonetele maksimaalkõrgusega planeeritavast maapinnast kuni 8 m.

Projekteeritavate hoonete lahendus peab mõjuma terviklikuna nõ ansamblina.

PLANEERINGU LAHENDUS

Hoonestusviis lahtine

Parkimiskohtade arv krundil normatiivne 4.4, projekteeritud 8

Eluhoone tuleohutusklass TP 2

Kõrvalhoonete tuleohutusklass TP 3

Hoonete katusekalle, harjajoon, katusekate ja välisviimistlus lahendada ehitusprojektiga.

Planeeritud maakasutus			Planeeritud ehitusõigus		
Krundi Aadress	Maakasutuse Sihtotstarve	pindala m²	Ehitiste arv krundil tk.	Ehitusalune pind m²	Lubatud kõrgus m
Otsa 4	EEk	3 490	Eluhooneid max 1	400	11
	M	13 510	Kõrvalhooneid max 5	300	8

HALJASTUS

OLEMASOLEV OLUKORD

Krunt on haljastamata.

Kõrghaljastus paikneb ainult kinnistu edela nurgas, kuhu on istutatud männi-kuuse tihnik (ca 10a vanune). Krundi ida-kagupiiril kasvab Tooma talu territooriumil kuusehekk ja viljapuuaed.

EESMÄRGID

Eraldada krunt Kindluse teest haljastusega.

Harvendada ol.ol. männi-kuuse tihnikut.

Haljastuse planeerimisel arvestada edela ja lääne suunaliste tuultega.

PLANEERINGU LAHENDUS

Kindluse tee äärde istutada okaspuuhekk.

Säilitada ol.ol. männi-kuuse tihnik, teha hooldusraiet/harvendamist.

Haljastuse planeerimisel arvestada edela ja lääne suunaliste tuultega ning vältida nn tuulekoridori tekkimist. Täpsem haljastus(plaan) kava lahendada ehitusprojekti mahus.

B – TEHNOVÕRGUD

ÜLDOSA

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahenduse aluseks on detailplaneeringu lähteülesanne ja Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr 18072.

VEEVARUSTUS

Majanduslikel põhjustel ei ole võimalik lahendada vee saamist detailplaneeringu lähteülesandes viidatud Lõo kinnistule, Loopealse või Teoni pereelamute kvartalissee jäävate puurkaevude baasil. Nimetatud puurkaevud asuvad Otsa 4 kinnistu elamumaast kaugemal kui 0.5 km.

Detailplaneeringuga nähakse ette puurkaev vastavalt Harjumaa Keskonnameenistuse väljastatavatel tingimustel. Planeeritavale alale on ettenähtud planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 10 m. Sanitaaralasse ei tohi rajada reostusobjekte.

Veevõrk koosneb puurkaevust, pumbast, survetorustikust, hüdrofoorist ja jaotusvõrgust.

TULEOHUTUS

Tuletõrjeveevõtukoht asub Loopealsel.

OLMEHEITVEE JA SAJUVETE KANALISATSIOON

Olmeheitveed ja sajuveed juhtida vastavalt OÜ Bionext projektile nr 9-139-03.

Olmeheitvee ja sajuvete kanalisatsioon on lahendatud kinnistu kirde poolsele küljele, kus paiknevad järjestikku septik, filter ja immutustiik. Heitvee puhastuskompleks piirneb kinnistu piiriga ning algab elamust 15 m kaugusel. Kuni filtrini ehitada juurdepääsutee.

Puhastuskompleks koosneb:

- kolmekambriline klaasplastist septik 5m³
- rõhtvoolne taimestik-pinnasfilter pindala 160 m² (filter ehitatakse pool kaevesse pool muldesse)
- taimestatud madal tiik pindalaga ca 150 m², kust vesi imbub aegamööda pinnasesse

Sadeveed on planeeritud osaliselt immutada pinnasesse, osalt koguda ja juhtida puhastustiiki.

ELEKTRIVARUSTUS

Lahendatakse vastavalt Eesti Energia tingimustele. Elamu varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud paigaldada pinnasesse kaabel (120 mm²) alates AAVA alajaamast. Kaabel paigaldatakse tee äärde. Kaabel lõpetatakse krundil liitumiskilbiga. Liitumiskilp paigaldatakse männi-kuuse tihniku lõpu ja puurkaevu lähedusse.

Liitumiskilbist paigaldatakse kaabel (50 mm²) elamuni. Liitumiskilbi ja kaabli alajaamast projekteerib ja paigaldab Eesti Energia.

Elamu peakaitse on planeeritud 3 x 63 A.

SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse vastavalt tellijate soovil lokaalse kesküttega.

SERVITUUDID

0.4 kV maakaabelliini servituut: piki maakaabelliine maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmisest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.