

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ

Reg.Nr 10076168 Tallinn, Nõmme tee 2 Tel.6 552 773
Litsents EE-8312

**SUURE-LOIGU pereelamute grupi
DETAILPLANEERING**

Harjumaa, Rae vald, Rae küla.

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu

13. aprill 2003
otsusega nr 224

Töö nr 02-03

Omanik:



Irina Sõssujeva

Projektibüroo direktor:



Toivo Aus

Tallinn, 2003.a

SELETUSKIRI

I. Üldosa

Projekt: Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneering

Asukoht: Rae küla, Rae vald, Harjumaa

Omanik: Irina Sõssujeva (ik 46505220223)

Projekti koostaja: Harju Projektbüroo OÜ
Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Nõmme tee 2. Tel. 6 552 773
Litsents EE-8312

Detailplaneeringu koostamise alus: Rae Vallavolikogu otsus nr. 298 12.02.2002 Rae küla Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneeringu algatamine;
Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 228 12.03.2003 Rae küla Suure-Loigu lähtetingimiste kinnitamine;
lähtetingimused Rae küla Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgid:

- 1 planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2 kruntide ehitusõiguste määramine;
- 3 kruntide hoonestusalade piiritlemine;
- 4 tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- 5 keskkonnatingimuste seadmine;
- 6 kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 7 muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Planeeritava ala koosseisus on kaks kinnistut, Suure-Loigu ja Loigu kinnistu. Mõlemad kuuluvad Irina Sõssujevale.

II. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala suurus: 13,63 ha (mü Suure-Loigu: 13,33 ha; mü Loigu: 0,3 ha);

Katastritunnus, sihtotstarve: mü Suure-Loigu 65301:002:0058 maatulundusmaa
mü Loigu 65301:002:0059 elamumaa;

Maa-ala üldiseloostus: suhteliselt tasane ja ühtlase reljeefiga ~9,6 ha ulatuses kõrghaljastusega kaetud metsamaa, ~4 ha ulatuses looduslik rohumaa;

Olemasolevad ehitised: üksikelamu (mü Loigu), kõrvalhoone;

Olemasolevad kommunikatsioonid: madalpinge õhuliin (mü Loigu üksikelamu tarbeks);

Teed ja juurdepääsud: juurdepääs Tallinn-Tartu maantee Annuse bussipeatuse juurest külateed kaudu põhja suunas, Suure-Loigu kinnistul üksikelamu ja juurdepääsu ühendustee;

elamute ehitusprojektidega lahendada vähemalt ühe auto parkimise krundil.

8) Keskkonnakaitse, haljastus ja heakorrastus

Loodusliku kõrghaljastusega kruntidel läbi viia kujundusraie säilitades vähemalt 30% olemasolevatest puudest. Täiendavate keskkonna abinõude rakendamine planeeritaval alal ei ole vajalik.

Olmeprügi kogumine ja äravedu lahendada igal krundil iseseisvalt, paigaldades neid krundisisestena.

9) Tuleohutus

Planeeritavale alale on ette nähtud neli tuletõrje veemahutit mahtuvusega 54 m³ mis, tagavad kõigile moodutavatele kruntidele kustutusvee olemasolu. Mahutite konstruktsioon ja paigutus peab tagama kustutusvee kättesaadavuse aastaringselt. Tuletõrje veemahutite asukohad vt. detailplaneeringu põhijoonisel ja trasside koondplaanil.

Mahutite täitmine tagatakse veetorustikust 36 tunni jooksul. Juurdepääs elamukvartali teedelt. Tulekustutus vesi saadakse mahutite luukide kaudu.

Harju Priiektbüroo OÜ



Toivo Aus

Piirinaabrid:

- a) Vahesoo nr. 2 omanik -
- b) Remmelga omanik -
- c) Uuetoa omanik -

III. Planeerimislahendus

1) Planeeringu põhimõtted

Maaüksus Suure-Loigu kruntideks jaotamine:

- 59 üksikelumukrunt;
- üks ärimaa krunt;
- kolm tootmismaa krunt (puurkaev, elektri alajaamad);
- üks sotsiaalmaa krunt;
- üks maatulundusmaa krunt;
- kuus transpordimaa krunt.

Maaüksus Loigu jääb muutmata.

2) Maakasutus, ehitusõigus, servituudid

Maakasutus:

Planeeritava ala maa bilanss (sihtotstarvete kaupa):

1	elamumaa	93 112 m ²	69%
2	ärimaa	1876 m ²	1%
3	tootmismaa	3698 m ²	3%
4	sotsiaalmaa	1751 m ²	1%
5	maatulundusmaa	19 021 m ²	14%
6	transpordimaa	6 818 m ²	12%
Kokku:		136 276 m ²	100%

Ehitusõigus:

krundid suurusega üle 2000m ²	täisehituse protsent 15%;
krundid suurusega alla 2000m ²	täisehituse protsent 20%;
krundid maksimaalse ehitusaluse pinnaga üle 350m ²	hoonete arv krundil 3;
krundid maksimaalse ehitusaluse pinnaga alla 350m ²	hoonete arv krundil 2;
maksimaalne korruselisus	2
minimaalne korruselisus	1
Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast	8,5m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Katusekalle*	vaba
Harjasuund*	vaba
Erinõuded välisviimistlusele*	puuduvad
* - vajadusel määrab vallaarhitekt.	

Servituudid:

Krunt nr. 1	tuletõrje veemahuti isiklik servituut;
Krunt nr. 2	drenaaži torustiku isiklik servituut;
Krunt nr. 5	drenaaži torustiku isiklik servituut;
Krunt nr. 10	drenaaži torustiku isiklik servituut;
Krunt nr. 36	tuletõrje veemahuti isiklik servituut;
Krunt nr. 57	drenaaži torustiku isiklik servituut;
Krunt nr. 28	tuletõrjevee torustiku ja KP kaabli isiklik servituut.
Krunt nr. 63 sihtotstabga maatulundusmaa on ette nähtud kasutamiseks puhkuse ja vaba aja veetmiseks.	

3) Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus:	rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaartsoon – R30m. Torustikud rajada plasttorudest: majaühendused Ø32mm (krundi piiril maakraan).
Kanalisatsioon:	kogumismahutite baasil. Igale krundile tuleb paigaldada klaasplastist kogumismahuti mahutavusega 8-10 m³. On ette nähtud kanalisatsiooni trass, mis perspektiivis ühendatakse Tallinna linna kanalisatsiooni võrgustikuga.

4) Sadevete ärajuhtimine

Sadeveed juhitakse rajatava drenaažitorustiku baasil olemasolevatesse kraavidesse. Suure-Loigu ja Rae-Remmelga ning Vahesoo nr.4 maaüksuse ühispiiril asub suure valgalaga kogujakraav. Maaparandusseaduse (RT I 2003,15,84) järgi vastutab maaomanik kraavi korrasoleku eest oma maaüksuse piires. Veevoolu takistamine on keelatud. Võimalikke mehhaniseeritud hooldustööde tegemiseks jätta ehitistest ja rajatistest (istandustest) vabaks kraavi kalda ca 6 meetri ulatuses kraavi perva.

5) Elektrivarustus

Vastavalt AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele.

6) Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

- 1 tupikteed vähendavad võõraste läbisõidu planeeritavast alast;
- 2 vajadusel tõkestada juurdepääs planeeritavale alale väravatega (Loigu tee algus ja Arturi tee algus);
- 3 piiritleda elamukrundid piirdega kõrgusega 1,5m;
- 4 elamutel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures;
- 5 tagada vajalik tänavavalgustus.-

7) Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale mööda olemasolevat eramaadel paiknevat külateed. Planeeritud alale on ette nähtud kolm teed (kaks peateed ja üks ühendav tee) ning kaks põiku. Teede jaoks on moodustatud omaette maa-alad. Teed on kahesuunalised. Teede ristlõiked vt graafiline osa. Ärikrundil on ette nähtud 12 parkimiskohta, arvestades tuleva ärihoone brutopinnaks 600 m² (600/50=12). Pakimisplatsi asukoht määrata ärihoone ehitusprojektiga. Elamukrundidel