

TÖÖ NR. 04-2003-I
TELLIJA: MEELIS LEINOLA

RAE VALD
JÄRVEKÜLA KÜLA, ASSAKU ALEVIK
SYLVIA KINNISTU
DETAILPLANEERING

Töö teostaja: Marek Mitri *mm*
Diplomi Nr. A NR.031503, (15.04.1994.a.)

PAIDE

2003

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu
"11" ... mai 2004 a.
otsusega nr. 246

SISUKORD:

A. Seletuskiri

1.Detailplaneeringu koostamise alused , eesmärk ja ulatus	3
1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
1.3.Ehituslikud nõuded	3
1.4. Planeerimislahendus	4
1.4.1.Krundijaotus	4
1.4.2.Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	5
1.4.3.Liikluskorraldus	6
1.4.4.Haljastus ja heakord	6
1.5.Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus	6
1.5.1.Vesivarustus	6
1.5.2.Kanalisatsioon	6
1.5.3.Sadeveed	7
1.5.4.Telefonisideühendus	7
1.6. Tuleohutusnõuded	7
1.7.Keskkonnakaitse	8
1.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	8
1.9. Servituudid, kinnisomandi kitsendused	8

2.Joonised:

DP- 1 Tugiplaan	9
DP- 2 Põhijoonis	10
DP- 3 Tehnovõrkude joonis	11
DP- 4 Vertikaalplaneeringu joonis	12
Ristprofiil	13

3.Lisad :

Projekti kooskõlastused
Rae Vallavalitsuse korraldus
Detailplaneeringu lähteülesanne
Muud materjalid

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Rae vallas Järveküla külas Assaku alevikus asuva Sylvia kinnistu väikeelamukruntideks jagamine, ehitusõigus ja teised kasutuslikud ning ehituslikud nõuded hoonestusele. Planeeritava maa-ala suurus on ca 2,5 ha.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku Meelis Leinola tellimusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus (detailplaneeringu algatamine) nr. 1048 (29.10.2002).

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on määrata moodustatavate elamukruntide piirid, maakasutuse sihtotstarbed, ehitusalad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse selgitamine.

Maa-ala juhtfunktsiooniks on hetkel maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaaks ja elamuid teenindava tee maa-ala transpordimaaks.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Georam'i poolt 19. november 2002.a koostatud topo-geodeetilist alusplaani M 1:500 .

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonna Rae vallas Järveküla külas ja Assaku alevikus asuvat Sylvia kinnistut koos ligipääsuteega. Sylvia kinnistu omanik on Meelis Leinola ja maakasutuse sihtotstarve hetkel maatulundusmaa. Planeeritav ala on hoonestamata ja varasemalt kasutusel olnud põllumaana. Maa-ala on kergelt lainja reljeefiga, absoluutkõrgused vahemikus 46,40- 48,57 m.

1.3.Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga määratakse maa-ala katastriüksuste piirid ja antakse võimalus hoonestamiseks seni põllumajanduslikul eesmärgil kasutatud maa-alal.

Maa-ala teenindamiseks on planeeritud rajada ligipääsutee Veski teelt. Ligipääsutee kulgeb üle Turu I kinnistu. Ehitiste teenindamiseks ning liiklemiseks rajada planeeringualale sõidu- ja kõnnitee. Sõidu- ja kõnnitee projekteerida tolmuva kattega.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel välisviimistluse osas kitsendusi ei seata. Elamukrundid ümbritseda madala hekiga.

1.4.Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on seni põllumajanduslikul eesmärgil kasutatud maa-ala jagada 10-ks väikeelamukrundiks. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusalade, tehnovõrkude paigutuse ja kaitsehaljastuse rajamiseks. Planeeringuala maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud väikeelamumaa ja lisaks neid teenindavad teed sihtotstarbega sõidutee maa.

1.4.1.Krundijaotus

Planeeringuala katastriüksuse piirid on lahendatud planeeringulahenduse põhijoonisel.

Planeeritava kaheksa üksused on sarnase kujuga, pindalaga ca 1500-1600 m². Kaks põhjapoolset krunti on suuremad, kuna hõlmavad osa planeeritava puurkaevu kaitsevööndist. Eraldi krundina on planeeritud elamukrunte teenindav tänava maa-ala, millele jääb ka planeeritav puurkaev.

Krundi nimi	Sihtotstarve	Krundi ligikaudne pindala (m2)	Märkused
POS 1	EE 100%	1406	-
POS 2	EE 100%	1541	-
POS 3	EE 100%	1561	-
POS 4	EE 100%	1582	-
POS 5	EE 100%	3576	-
POS 6	EE 100%	2313	-
POS 7	EE 100%	1586	-
POS 8	EE 100%	1569	-
POS 9	EE 100%	1551	-
POS 10	EE 100%	1518	-
POS 11	LT 100%	2699	-
POS 12	LT 100%	990	
POS 13	T	58	

1.4.2.Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Igale elamukrundile on planeeritud ehitusjoontega piiritletud üks hoonestusala. Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusalas. Igale elamukrundile on planeeritud üks elamu ja üks kõrvalhoone.

Ehituskeeluala puurkaevust on **50 m**. Ehituskeeluala laieneb ka naaberkinnistule, vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik kooskõlastus.

Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Maakasutuse funktsioon	Sihtotstarve	Max täisehituse %	Max ehitus-Alune pind	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
POS 1	Elamumaa	EE 100%	21%	300 m ²	2	2
POS 2	Elamumaa	EE 100%	20%	300 m ²	2	2
POS 3	Elamumaa	EE 100%	19%	300 m ²	2	2
POS 4	Elamumaa	EE 100%	19%	300 m ²	2	2
POS 5	Elamumaa	EE 100%	11%	400 m ²	2	2
POS 6	Elamumaa	EE 100%	17%	400 m ²	2	2
POS 7	Elamumaa	EE 100%	17%	300 m ²	2	2
POS 8	Elamumaa	EE 100%	19%	300 m ²	2	2
POS 9	Elamumaa	EE 100%	19%	300 m ²	2	2
POS 10	Elamumaa	EE 100%	20%	300 m ²	2	2
POS 11	Teemaa	LT 100%	-	-	-	-
POS 12	Teemaa	LT 100%				
POS13	Tootmismaa	T 100%				

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete lubatud arv	Hoone lubatud maks kõrgus	Hoone min tulepüsisivusklass
POS 1	0-45	2	9.0m	TP3
POS 2	0-45	2	9.0m	TP3
POS 3	0-45	2	9.0m	TP3
POS 4	0-45	2	9.0m	TP3
POS 5	0-45	2	9.0m	TP3
POS 6	0-45	2	9.0m	TP3
POS 7	0-45	2	9.0m	TP3
POS 8	0-45	2	9.0m	TP3
POS 9	0-45	2	9.0m	TP3
POS 10	0-45	2	9.0m	TP3

1.4.3. Liikluskorraldus

Planeeringualale ligipääs toimub Veski teelt algava planeeritava tänava kaudu. Tee maa-ala planeeritakse 12m laiuseks. Planeeritava kruntidevahelise tänava tee maa-ala laiuseks on 10 m ja sõidutee laiuseks 5m. Planeeringuala põhjapoolsesse otsa on planeeritud 3,5m laiune tee, mis suundub Veski teele ja mõeldud ainult päästeteenistuse ja puurkaevu teenindava transpordi liikumiseks. Teelõik tuleb varustada liiklemist keelavate liiklusmärkidega. Kergliikluse jaoks on planeeritud jalgteed, mis algab Veski teelt, samuti on kõnnitee ettenähtud kruntide vahelisele teele. Tänavate ristprofiilide tüüplahendused on ära toodud planeeringukausta jooniste osas. Igale planeeritavale elamukrundile on soovituslikult ette nähtud kaks parkimiskohta.

1.4.4. Haljastus ja heakord

Krundid heakorrastada ja teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sadevete äravooluks (vt vertikaalplaneeringu joonis). Planeeringuala elamukruntide ümber rajada soovituslikult madal hekk.

1.5. Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringualal olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Objekti teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1. Vesivarustus

Planeeringualale on planeeritud puurkaev, mille projekt ja ehituslikud tingimused tuleb lahendada väljaspool detailplaneeringut.

1.5.2. Kanalisatsioon

Planeeringualale rajatav kanalisatsioon lahendada lokaalselt ja tehnilise projekti koosseisus. Kuna läheduses puudub olemasolev kanalisatsioonitrass, on igale elamukrundile planeeritud plastik kogumismahutid. Tulevikus tuleb arvestada võimalusega, et planeeringuala liidetakse ühiskanalisatsiooni piirkonnaga. Peale kanalisatsioonitrasside väljaehitamist, tuleks igale krundile määrata liitumispunkt kuni 2m krundi piirist. Samuti tuleb teenuse pakkujaga sõlmida liitumisleping.

1.5.3.Sadeveed

Sadevete ärajuhtimise lahendus on esitatud vertikaalplaneeringu joonisel. Sadeveed juhtida elamukruntidelt tee maa-alale, kuhu paigaldada restkaevud. Planeeritaval krundil POS 8 asuv maaparanduskraav on ettenähtud sadevee kollektor. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

1.5.4.Telefonisideühendus

Telefonisideühendus on planeeritud vastavalt Eesti Telefonist väljastatud tehnilistele tingimustele Assakul asuvast Tiigi kaablijaotuskapist asukohaga Tiigi 1A. Tiigi jaotuskapist on planeeritud rajada kaablitrass moodustatavate kruntideni.

1.5.5.Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energiast väljastatud tehnilistele tingimustele Jüri-Lehmja 10 kV fiidri Uustalu ja Annukse 10/0,4 kV alajaamade vahelise õhuliini mastile nr 8 asemel mastile nr 10 (vastavalt Kangru II kinnistuomaniku soovile), kuhu planeerida mastalajaam. Mastalajaamast on planeeritud elektrikaabel mööda Kangru II kinnistut, paralleelselt teega Sylvia kinnistu loodepoolse nurgani, kust edasi mööda kinnistu serva kuni kruntidevahelise teeni. Edasi kulgeb kaabel mööda kruntidevahelist teed, kust liitumiskilpidest jaguneb kruntide vahel (tehnovõrkude plaan).

1.6.Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Antud planeeringuala tulekustutusvee mahutid on planeeritud planeeritava puurkaevu vahetusse lähedusse. Mahutite täitmine toimub puurkaevust. Mahutite suurus on 2x25 või 1x50 m³, mis tagab kustutusvee vajaduse 5 l/s kolme tunni jooksul. Mahutid paigaldada maa sisse ja soojustada. Tuletõrje veevõtukoht tähistada vastava viidaga

Planeeritava kruntidevahelise tänava põhjapoolsesse otsa on planeeritud läbisõidutee päästetehnika liiklemiseks.

1.7.Keskkonnakaitse

Kavandatud funktsioon ei kaasa ohtu keskkonnale. Puurkaevu kaitsevööndis lähtuda sanitaarkaitsevööndile kehtestatud piirangutest.

1.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Elamute esised valgustada ning soovitatav on rajata piire iga elamukrundi ümber. Elamute valvamiseks sõlmida leping turvateenuseid osutava firmaga. Tänavamaalad valgustada.

1.9.Servituudid, kinnisomandi kitsendused.

Planeeringuga nähakse ette teeservituudi seadmine ligipääsuteele. Osapooltel vajalik sõlmida teeservituudileping.

Olemasoleva Kangru II kinnistut läbivale 0,4 kV elektrikaabli alusele maale vajalik osapooltel sõlmida servituudileping.

Maa-aluse kaabli elektri ja sidekaabli kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole.

Planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on 50m. Kuna puurkaevu kaitsetsoon ulatub naaberkinnistu piiridesse, siis on vajalik naaberkinnistu omaniku kooskõlastus.

Sadevee trassi juhtimiseks läbi krundi POS 8 sõlmida vastav servituudileping krundi omanikuga.

Rajatavate teede teekaitsevöönd on 10m äärmise sõiduraja teljest. Tee kaitsevööndi kitsendused on ära toodud Teeseaduses §36.

K O O S T A S : M.MITRI/...../