

Rakvere
2004

Juhataja:
Arhitekt-tehnik:
A. Klaasen
K. Güldere



Töö nr.: 209 / 1003

Tellijä: Valentina Lagooda

HARJU MAAKOND
RAE VALD
PAJUPEA KÜLA
LAIBA MAALÜKSUSE
DETAILPLANEERING



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

14. september 2004 nr 286

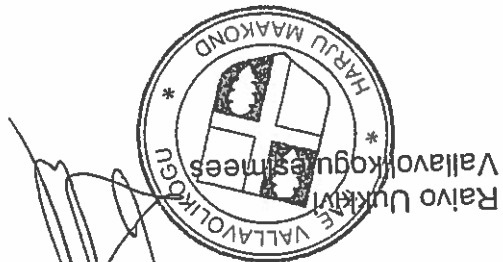
Jüri

Pajupää küla Laija kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Lähtudes planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258) § 24 lõikest 3, § 25 lõigetest 4 ja 5, Rae Vallavolikogu 13. mai 2003 otsusest nr 78 ning tuginedes Rae Vallavallitsuse ettepanekule, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Pajupää küla Laija kinnistu detailplaneering.
2. Rae Vallavallitsusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Harjumaaja ja Rae Sõnumid ning saata detailplaneeringu kehtestamise otsus koos detailplaneeringuga maavanemale ja riigi maakatastripidajale.
3. Käesolev otsus jõustub teatavaks tegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest.



Detailplaneeringu selustikirja koosseis:

Detailplaneeringu koostamise alus	lk. 4
Lähteolukord	lk. 4
Arhitektuur-planeerimislahendus	lk. 5
Liikluskorraldus	lk. 6
Kaitsevööndid, piirangud, servituudid	lk. 6
Heakorrasus ja kattega alad	lk. 7
Keskonnakaitse ja jäätmekäitlus	lk. 7
Tuleohutus ja kuritegevuse riske vähendavad meetmed	lk.8
Tehnovõrgud	lk. 8-9

Lisad:

1. Kinnistusregistri väljavõte	lk. 10-14
2. Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta	lk. 15
3. Teade detailplaneeringu algatamisest	lk. 16
4. Detailplaneeringu lähtetingimused	lk. 17-21
5. Detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine	lk. 22
6. Leping detailplaneeringu koostamise kohta	lk. 23-24
7. Harju Keskkonnateenistuse seisukoht	lk. 25-26
8. Harju Maaparandusbüroo seisukoht	lk. 27

9. Eesti Energia AS tehnilised tingimused	lk. 28-29
10. Elion Ettevõtte AS kooskõlastus	lk. 30
11. Harjuma Päästeteenistuse kooskõlastus	lk. 31
12. Detailplaneeringu läbivaatamise tulemused	lk. 32
13. Harju Maavalitsuse seisukoht	lk. 33
14. Kooskõlastuste koondtabel	lk. 34
15. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	lk. 35
16. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teadaanne	lk. 36
17. Detailplaneeringu kehtestamise otsus	lk. 37
18. Situatsiooniskeem	lk. 38
19. Ortofoto	lk. 39
20. Katastrirükkuse plaan	lk. 40
21. Vaated planeeringualale	lk. 41
22. Väljavõte kehtestamata üldplaneeringuprojektist	lk. 42
23. Detailplaneeringu joonised	
23.1 Maa-ala alusplaan	M1:1000 lk. 43
23.2 Hoonestus- ja haljastusplaan. Sihotstarbed. Välisvõrgud. Kruundijaotus.	M1:500 lk. 44

SELETUSKIRI

DETAIPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Rae vallas Pajupäa külas asuva Laiha kinnistu detaiplaneeringu koostamise aluseks on kod. Valentina Lagooda avaldus Rae Vallavalitsusele, Rae Vallavalitsuse vastav ettepanek ja Rae Vallavolikogu otsus nr.78 13.maist 2003.a. detaiplaneeringu algatamise kohta. Detaiplaneeringu koostamise eesmärgiks on teostada kinnistu jagamine pereelamu kruntideks, maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine ja kruntide ehitusõiguste määramine. Lähtetingimused on koostanud Rae valla arhitekt Kaie Narro.

LÄHTEOLUKORD

Kehitvad planeeringud. Sihtotstarbed.

Detaiplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta on koostatud Rae valla üldplaneering (veel kehtestamata), mille kohaselt Laiha kinnistu maa-ala on vastavalt tingimärkidele näidatud osaliselt elumumana (hoonete ümbruses), osaliselt põllu- ja metsamajandusmaana.

Detaiplaneeringuid pole maa-ala kohta varem koostatud.

Laiha kinnistu maakasutuse sihtotstarve kinnistusteregistri kande kohaselt on hetkel maatulundusmaa.

Katastritüksused.

Detaiplaneeringualal on moodustatud üks katastritüksus (registriosa nr.26429; katastritunnus 65301:007:0520; pindala 3,84 ha; omanik Boris Pavlov).

Looduslik ja ehituslik situatsioon.

Detaiplaneeringuala paikneb Pajupäa külas. Riigimaanteeilt alguse saav kruuskattega põhja pool asuvas Pajupäa põhja poole, kus Pajupäa karjalautade juurest pöörduv kirdesse, moodudes lautadest ca 1 km kaugusel asuvas Laiha kinnistust, mis jääb teest vasakule. Kohaliku teed kinnistust eraldavate kiveenduskraavide ääres paikneb enamasti võsa, on ka suuremaid lehtpuid. Planeeringuala lähimbrusesse jääne ja lõuna pool jäävad põhiliselt põllumaad koos üksikute taluhoonetega. Kinnistust põhja pool, naaberkrundil paikneb rohumaad, ida pool kohalik maantee.

Kohaliku teest vasakule suunduv pinnaskattega nn. külavahetee läbib Laiha kinnistust selle lõuna osas ning viib lääne pool paikneva Kaasiku maaduse hooneteni.

Laiha kinnistu põhjapoolne osa on osaliselt rohumaad (endine põllumaa), osaliselt kaetud võsa ja suuremate lehtpuudega. Maaduse lõunaosas asuva külavahetee ääres paiknevad kaks kivihoonet, millest läänepoolne on krundi omaniku elamu. Elamut ümbritsevad viljapuid, teist kivihoonet lehtpuude salu. Maaduse lõunaosas asuvad ka vare ning vundamendiaseme, samuti kaks kasvuhoonet. Maaduse kaguosas kasvab nii kõrghaljastust, noorendikku kui võsa, mis on krundi läbivast teest eraldatud alaga.

Liiikuskorraldus.

Pajupäa küla läbiv tee on ca 5m laiune kahesuunalise liikusega kohalik maantee (Pajupäa-Tuulevälja-Lagedi), mille liikustensiivsus on väike.

Tee on enamuses kruuskattega. Kinnistut läbivat pinnaskattega teed kasutatakse juurdetsõiduna planeeritava krundi ning naaberkrundi hooneeni. Kõnniteid detailplaneeringuala läheduses ei asu.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuste sihtotstarve ja krundijaotus.

Detailplaneeringuga käsitletavale maa-alele on planeeritud üheksa krundi. Neist kõige suurem krunt (krunt nr.1, 14110 m²) moodustatakse kinnistu keskosas. Sellel paiknevad olemasolevad hooned, osaliselt rohumaa ning võrastunud ala. Krundi sihtotstarbeks jääb põllumajandusmaa (katas tri sihtotstarve maatulundusmaa).

Kinnistu lõunaosas moodustatakse kaks krundi (nr.2, pindala 6152 m² ning nr.3, pindala 5870 m²). Nende sihtotstarbeks määratakse pereelamute maa (katas tri sihtotstarve elamumaa).

Kinnistu põhjaosas moodustatakse kolm uut krundi (nr.4, pindala 3003 m²; nr.5, pindala 3007 m² ja nr.6, pindala 4005 m²). Kruntide sihtotstarveteks elamumaa.

Maa-ala lääneosas moodustatakse krunt alajamaa rajamiseks (nr.7, pindala 49 m²) sihtotstarbega elektritarnemise ja jaotamise ehitise maa (katas tri sihtotstarve tootmismaa). Olemasoleva, kinnistut läbiva tee kohale moodustatakse eraldi krunt nr.8, pindala 1449 m², sihtotstarbega tee ja tänav maa (katas tri sihtotstarve transpordimaa).

Kruntide nr.4, 5, 6 juurdetsõidutee kohale moodustatakse uus maauksus – nr.9, pindalaga 738 m², sihtotstarbega tee ja tänav maa (katas tri sihtotstarve transpordimaa).

Nimetatud krundijaotus muudab vähesel määral üldplaneeringu projektettepanekuid. Metsamajandusmaad kinnistute piiresses enam ei jää, mis on põhjendatud, kuna reaalne puistu kinnistutel puudub. Elamumaa ala seevastu suureneb.

Ehitusõigus.

Projekti lahendusena määrab detailplaneering viiele uuele krundile igatüüpi ehitusala jaoks pinnaks eluhoone ja abihooned rajamiseks kokku kuni 250 m². Joonisel nr.2 on näidatud soovituslikud hoonestusalad elamute rajamiseks, samuti ehituskeelalad krundipiiride läheduses. Abihooned seatakse krundile ehitusprojekti koostamise käigus lähtuvalt arhitektuursest lahendusest, selle asukoha detailplaneering ei konkreitseeri (võib ehitada eraldi või eluhoonega kokku). Eluhoonete peatassaadid on kavandatud lõuna poole.

Krundi nr.1 on lubatud rajada veel üks abihooned soovitatavalt praegu kinnistut läbiva tee ääres, idapoolses osas rajatakse uus puurkaev.

Olivisemad arhitektuurinõuded.

Elamud ja abihooned rajada ühekorruisena. Katused ehitada viilkatustena, kõrgus harja peale elamul kuni 8,0m, abihoonetel kuni 5,0m. Elamutele on lubatud on välja ehitada katusekorrused. Katusekalle 40-45 kraadi.

Välisviimistluse ja katusekattematerjalil osas ettekirjutusi ei seata, soovitatavalt looduslähedased materjalid.

Juurdesõiduteed.

Detailplaneeringu projektiahendus planeeringulaga piirneva kohaliku maantee liikluskorralduses muudatusi ette ei näe.

Juurdesõit olemasolevate ning kruntidele nr.2 ja 3 kavandatud hooneteni ning rajatava alajaamani (krunt nr.7) toimub endiselt mööda olemasolevat, kinnistut läbivat juurdesõiduteed (krunt nr.8), millele on seatud ka teeservituut.

Kruntidele nr.4, nr.5 ja nr.6 toimub juurdesõit kohaliku maanteelt lääne suunas rajatavat juurdesõiduteed (krunt nr.9) pidi. See kulgeb mööda uute kruntide lõunapiiri (kraavi kohale paigaldatakse trupp) ja teele seatakse teeservituut.

Parkimine ja kõnniteed.

Detailplaneeringulale kõnniteid ei kavandata.

Parkimine krundi valdajatele ning külastajatele toimub krundisisel ja lähendatakse ehitusprojekti koosseisus oleva asendiplaaniga.

KAITSEVÕÕNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektrikaabli(i)line) kaugus rajatistest ja kaitsevõõndid.

Alus: Eesti energiasaadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

Alla 1 kV pingega õhuiliinide kaitsevõõnd on 2 meetrit.

Maaakaabeliliinide kaitsevõõnd on maa-ala, mida piiravad mõlemal liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus: EPN 17

Kanalita elektrikaabli kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolisest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Sidekaabli kaugus rajatistest ja tehnoorkudest.

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaabli kaugus hoonete vundamentidest vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolisest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnoorkudest.

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamentidest 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Tee kaitsevõõnd

Alus: Teesaadus (RT I 1999, 26, 377)

Kohaliku maantee kaitsevõõndi laiuseks määrab detailplaneering 20 meetrit. Eratee kaitsevõõndi laiuseks on 10 meetrit.

Veehaarde sanitaarkaitseala.

Alus: Veesaadus (RT I 1994, 40, 655), muudetud (RT I 2002, 63, 387)

Detailplaneeringulale kavandatava uue puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on 50 meetrit puurkaevust. Vana puurkaev tuleb tamponeerida. Sanitaarkaitsealassee jäävad osaliselt krundid nr.1 ja nr.3, milliste suhtes kehtivad veesaaduse §28 lõikes 1 määratud tegevuspiirangud:

Põhja-veehaarde sanitaarkaitsealal laiusga 30m või 50m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

1) veehaarderajajärgse teenindamine;

2) metsa hooldamine

3) heintaimede niitmine

4) veeseire

Kitseendused.

Planeeringualal on kitsendus seatud maa-ala lääne- ja keskosas krunte läbivatele tehnovõrkudele (madalpingemaakaabel ja veetrass) seadusest tulenevate nõuete kohaselt.

Servituudid.

Teeservituutidiga kaetud alaks on Laiba kinnistu lõunaosas asuv olemasolev juurdesõidutee (krunt nr.8), kuna selle kaudu toimub juurdepääs ka traho-alajamale ning naaberkinnistule. Põhjaosas asuv rajatavale uuele teele (krunt nr.9) seatakse samuti tee servituut.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrasutus.

Planeeringuala krundi nr.1 rohumaad on vaja niita või kasutada põllumaana. Samal krundil asuv väheväärtuslik vösa likvideerida, osaline kõrghaljastus säilitada (teha hooldusraiet).

Väärtuslik kõrghaljastus krundi nr.3 osas tuleb säilitada, kuid vösa likvideerida ja teesäärseid kraavid puhastada.

Planeeringu ettepanek on ehitusprojekti koostamise käigus anda kruntidele nr.2, nr.4, nr.5 ja nr.6 lahendused sobiva madal- või kõrghaljastuse rajamiseks. Praegu kruntidel nr.4 ja nr.5 asuv lepa vösa likvideerida.

Kattega alad.

Juurdesõiduteed kruntidele ehitatakse kruus- või killustikkattega. Krundisisesed juurdesõiduteed või parkimisala katendid rajada kruusast või peenikillustikust (võimalik ka kivikatend). Katendi täpne ulatus määratakse ehitusprojekti asendiplaani joonisega.

Piirid.

Kruntide vahelistele külgpiiridele võib rajada heki või miljöösse sobiva puitpiirde kõrgusega kuni 1,5 m. Kruntide juurdesõidutee äärsed piirid kujundamisel kasutada endiste kiviaedade materjale.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu jähtesülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamise programmi koostamine nõutav. Elu- ja põllumajandustegvus planeeringualal ei ole keskkonnamõhulik. Planeeringuala ei ole liigiliske, sila pole varem kuldendussüsteeme rajatud. Kevadised liigveed on suunatud maapinna kallidega idapoolse tee ääres paiknevatesse kraavidesse (põhjapoolset kraaviosa pikendada), mida ühendavad truudid.

Territooriumi sadaveed ja hoonete katuseveed ei ole reostunud ning need imbuvad haljassaladel pinnasesse või suunduvad kraavidesse. Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Kruntidel on planeeringu ettepaneku kohaselt ette nähtud

Veevarustus.

Kavandatud krundid paiknevad neist lõuna pool asuvas põllumajanduslikust kompleksist ca 600-700 m kaugusel, seega on põhjavee reostuse oht väike. Olemasolev ebaseaduslik puurkaev tuleb tamponeerida. Krundi nr.1 idaosasse rajatava puurkaevu baasil tagatakse uute veetrasside ehituse kaudu moodustatavate kruntide veevarustus. Harutrassid ehitatakse puurkaevust uute kruntide suunas ning paigaldatakse osaliselt juurdesõiduteede äärde. Torustike läbimõõdud täpsustatakse projektarvutustega.

Kanaliseatsioon.

Kuna piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonisüsteem, tuleb eluhoonete kanalisseerimine korraldada maa-aluste heitvete mahutite paigaldamise teel (igal krundil võimalik on kasutada ka lokaalset heitvete puhastuseadet). Krundi heitvete mahutite suurus ning asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus, planeeringu joonisel on toodud soovituslik asukoht. Heitvete äravedu korraldatakse mehhaniseeritult.

Koostas:

A.Klaasen