

omanik RIKETS OÜ
SAIDE HIIO

tellija RIKETS OÜ

töö **KOPLIPERE KINNISTU**
DETAILPLANEERING

aasta TÖÖ NR.4/2003
2003/2004

aadress RAE KÜLA RAE VALD HARJUMAA

ARHITEKT VALMI KALLION
EP 004919 FIE - 0001

SISUKORD

I ÜLDOSA

- . LÄHTEANDMED
- . PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID
- . DOKUMENDID:

Omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
Omaniku volitus asjaajamise üleandmise kohta
Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja
finantseerimise õiguse üleandmise kohta
Detailplaneeringu lähteülesanne
Koplipere kinnistu dokumendid

JOONIS NR. 1 – SITUATSIOONISKEEM M 1 : 50000

II OLEMASOLEV OLUKORD

- . ÜLDANDMED
- . HOONESTUS
- . TEHNOVÕRGUD

JOONIS NR. 2 – ASUKOHA PLAAN

JOONIS NR. 3 – TUGIPLAAN M 1 : 1000

TABEL NR.1 – OLEV MAAKASUTUS(joonisel nr3)

III PLANEERIMISLAHENDUS

- . PLANEERIMISE EESMÄRK
- . PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE
- . PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS
- . HOONESTUSKAVA
- . ARHITEKTUURINÕUDED
- . SERVITUUDID JA MUUD KITSENDUSED
- . HEAKORRASTUS, HALJASTUS JA PRÜGIMAJANDUS
- . KESKKONNAKAITSE
- . TULEOHUTUSABINÕUD
- . TEED JA LIIKLUSKORRALDUS
- . SOOJARUSTUS
- . KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST
- . PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

JOONIS NR. 4 – HOONESTUS- JA KRUNDIJAOTUSPLAAN M 1:1000

TABEL NR.2 – KRUNTIDE MOODUSTAMINE (joonisel. nr.4)

TABEL NR.3 – KRUNTIDE EHITUSÕIGUS (joonisel.nr.4)

IV INSENERVÕRGUD

- . VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
- . VERTIKAALPLANEERIMINE
- . ELEKTRIVARUSTUS
- . TÄNAVAVALGUSTUS
- . SIDEVARUSTUS

DOKUMENDID

Harjumaa Keskkonnateenistuse puurkaevu luba

Nr. 30-6-2/35 22.01.2004.a.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused

Sidevarustuse tehnilised tingimused

Gaasivarustuse tehnilised tingimused

JOONIS NR. 5 – INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:1000

KOOSKÖLASTUSED

PROJEKTI KOOSTAJAD:

ARHITEKTUUR-EHITUSLIK OSA - arhitekt V. Kallion (6528254) EP 00419 FIE –
0001

- arhitekt K. Metspalu (5217704)

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON - insener K. Saard (6997352 AS Eesti
Projekt)

ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS - insener K. Roopalu (6997328 AS Eesti Projekt)

GAASIVARUSTUS - insener L. Käes (5029229)

I ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud **Harjumaa Rae valla Rae küla Koplipere kinnistu (katastriüksuse nimi Koplipere I)** maakasutuse sihtotstarbe osaliseks muutmiseks. Kinnistu jagatakse kaheks osaks nii, et üks osa säilib maatulundusmaana ja teisele osale antakse maakasutuse sihtotstarbeks äri- ja tootmismaa ning planeeritakse eraldi kruntideks. Kinnistu osa, kus säilib maatulundusmaa, omanik on **Saide Hiio** ning teise planeeritava osa omanik on **Rikets OÜ**. Planeeringu tellijaks on **Rikets OÜ**.

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Saide Hiio taotlus Rae Vallavalitsusele 12. juuni 2003.a.

Detailplaneering on algatatud Harjumaa Rae Vallavolikogu otsusega nr.144 14. oktoober 2003.a.

Detailplaneeringu projekt on koostatud vastavalt Harjumaa Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimustele, mis on kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.1232 28. oktoober 2003.a.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, vastavalt Rae valla üldplaneeringule kehtivate piirangutega, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

LÄHTEANDMED

Projekti koostamisel on kasutatud maamöödubüroo OÜ **MULGI MAAMÖÖDUBÜROO** poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani koos tehnoorkudega M 1:1000 (Töö 01.september 2003.a.) ja katastriüksuse plaani M 1:10000

Detailplaneeringu projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud projektidega:

- Rae Valla üldplaneering(1992.a.)
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015
- Koostamisel olev Rae valla uus üldplaneering

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- kinnistu jagamine maatulundusmaaks, äri- ja tootmismaaks;
- äri- ja tootmismaal kruntide moodustamine;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- liikluskorralduse ja parkimise väljatöötamine;
- kehtivate piirangute väljaselgitamine,
- servituutide ja piirangute määramine kinnistutele;
- kinnistute ühendamine insenervõrkudega;

II OLEMASOLEV OLUKORD

ÜLDANDMED

Planeeritav Koplipere kinnistu (katastriüksuse nimega Koplipere I) suurusega 26,70 ha, katastritunnusega 65301:002:0221 sihtotstarbega maatulundusmaa, paikneb Harjumaal Rae vallas Rae külas, jäädes Tallinna ringtee ja Raeküla tee ristmiku piirkonda. Kirdest külgneb kinnistu Pirita-Ülemiste joogivee kanaliga. Loodest külgneb kinnistu Koplipere talumaaga. Kinnistu on eraomandis. Olemasoleva maakasutuse andmed on toodud tabelis nr.1 "Olev maakasutus"(joonisel nr. 3).

Planeeritavale kinnistule jäävad järgmised piirangud:

Tallinna ringtee (T-11 riigimaantee) ääres teekaitsevööndisse 50 m ulatuses ei ole lubatud ehitada, samuti kehtib tee sanitaarkaitseala 200 m ulatuses.

Raeküla tee (T113 riigi kõrvalmaantee) ääres teekaitsevööndisse 50 m ulatuses ei ole lubatud ehitada.

Pirita –Ülemiste joogivee kanali kalda piiranguvööndisse 100 m ulatuses ei ole lubatud ehitada, samuti kehtib veekaitsevöönd 10 meetrit.

Kinnistut läbiva kõrgsurve gaasitrassi kaitsetsoon on 3 meetrit ja ehituskeeluvöönd 10 meetrit.

Kinnistut läbiva kõrgepinge 10 kV õhuliini kaitsetsoon 10 meetrit.

Perspektiivne raudtee kaitsevöönd on 50 meetrit. Maakonna planeeringuga ette nähtud raudtee koridori valik pole veel tehtud.

Kehtivad piirangud on toodud tugiplaanil (joonisel nr.3).

HOONESTUS

Planeeritaval kinnistul hoonestus puudub, kasutusel põhiliselt loodusliku rohumaana ja kinnistu loodeosas metsamaana.

TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval kinnistul tehnovõrgud uusehituseks puuduvad. Kinnistut läbib kõrgsurve gaasitrass ja kõrgepinge õhuliin.