

OÜ ETIK PROJEKT

Kalevi 9B, Türi tel. 5236 866 reg. kood 10952813 tel. 523 6866



Rae vallas asuva
Kangru II kinnistu
detailplaneering

HARJU MAAKONNAS RAE VALLAS JÄRVEKÜLAS ASUVA

Kangru II kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2004-15

Tellijal: Ilona Niidas

© OÜ Etik Projekt
Kalevi 9B, 72212 Türi
Telefon 5236 866

Köite sisukord

S E L E T U S K I R I		L I S A D	LISA NR
Planeeringu eesmärk ja koostamise alused	1	Kooskõlastuste leht + väljavõte kooskõlastustega joonisest	1
Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus	1	Rae Vallavolikogu otsus planeeringu algatamise kohta (kahel lehel)	2
Joonis „Asukoha skeem“		Ilona Niidase taotlus (kuuel lehel)	3
Krundijaotus	2	Rae Vallavolikogu keskkonnakomisjoni 03.11.2003 protokoll (väljavõte 3 lehel)	4
Kruntide ehitusõigus	2	Rae Vallavalitsuse 16.12.2003 korraldus nr 1494 (neljal lehel)	5
Tabel 1 „Ehitusõigus“		Väljavõte koostatavast Rae valla üldplaneeringust (kahel lehel)	6
Keskkonnakaitsetingimused, haljastus ja heakorrastus	3	Väljavõte Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringust	7
Tänavatevõrk ja liikluskorraldus	3	Väljavõte Sylvia kinnistu detailplaneeringust (1 lehel)	8
Arhitektuursed nõuded	3	Väljavõte Turu I kinnistu detailplaneeringust (1 lehel)	9
Tehnovõrgud	4	Koopia Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 42261	10
Veevarustus	4	Koopia Eesti Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr.2772449	11
Heitvesi	4	Väljavõte Kangru II kinnistu detailplaneeringu eskiisist (1 lehel; koos märkusega)	12
Drenaaž	4	Väljavõte Sulglohk kuivendusvõrgu plaanist M1:5000 (1 lehel)	13
Soojavarustus	4	Väljavõte Tallinna Lennujaama mürauringust (9 lehel)	14
Elektrivarustus	4		
Side	5		
Tänavavalgustus	5		
Tuleohutus	5		
Seadusejärgsed kitsendused	5		
Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	5		
J O O N I S E D			
Krundi mõõdistus			
Kruntimine ja ehitusõigus M1:500			
Trassid M1:500			
Vertikaalplaneering M1:500			

Planeeringu eesmärk ja koostamise alused

Rae vallas Järveküla külas asuva Kangru II kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava, hetkel maatulundusmaana arvel oleva maa-ala kruntimise teostamine ja tekkivate üksikelamukruntide ehitusõiguse määramine, samuti tänavate maa-alade, liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine.

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavolikogu 11. novembri 2003 otsusega nr 159 kinnistu omaniku Ilona Niidas'e taotluse alusel. Planeeritav kinnistu asub Assaku aleviku Veski teelt algava ja Vana-Tartu maanteele suunduva põlluvahetee ääres. Planeeritav kinnistu on hoonestamata ja kõrghaljastuseta. Kinnistu lääneküljel asub 10kV kõrgepinge õhuliin. Planeeritava maa-ala lähedusse jäävast lennuväljast tulenevad piirangud ehitiste kõrgusele ja maanteede kaitsetsoonid on näidatud seletuskirja joonisel „Asendiplaan“ ja Lisas 6 „Väljavõte koostatavast üldplaneeringust“.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rae valla üldplaneering (detailplaneeringu lähtetingimuste väljastamisel 16. detsember 2003 oli koostamisel OÜ-s Urban Mark; väljavõte vt Lisa 6)
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava
- Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneering (kehtestatud 16.juunil 2003; väljavõte vt Lisa 7)
- Järveküla küla Kangru II kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 16. detsembri 2003 korraldusega nr 1494; vt Lisa 5)
- Järveküla küla Sylvia kinnistu detailplaneering (vt. Lisa 8)
- Järveküla küla ja Assaku aleviku Turu I kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 16. septembri 2003 korraldusega nr 1043; vt Lisa 9 „Väljavõte planeeringu esküisist“)
- OÜ Maamöödukeskus poolt jaanuaris 2004 teostatud Kangru II kinnistu geodeetiline mõõdistus (vt Joonis 1)

Planeeringu koostajale teadaolevatel andmetel planeeritaval maa-ala varem kehtestatud detailplaneeringud ei ole, samuti puuduvad andmed ehitusgeoloogiliste uurimistöõde teostamise kohta.

Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus

Planeeritav maa-ala hõlmab Kangru II kinnistu. Planeeringuala piir on kujutatud joonistel graafiliselt planeeringualast 1,5 m väljapoole. Planeeritava maa-ala kontaktvöönd hõlmab osaliselt Kangru II kinnistu ida- ja lõunaosas paiknevad

kinnistud ning Kangru II kinnistuga paralleelselt kulgeva, Turu II ja Kangru IV kinnistul paikneva põlluvahetee planeeritava kinnistu ulatuses järgmistes seostes:

- Tänava maa-alade, avalikult kasutatavate teede ja liikluskorralduse määramine

Planeeringuala

piir on näidatud joon. „Ehitusõigus“

- Kvartalisese haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Servituutide vajaduse määramine

Krundijaotus

Krundijaotuse koostamisel ja kruntide suuruse määramisel on eesmärgiks nn. „külamiljö“ säilitamine. Selle tagavad suhteliselt suured krundid, piisavalt põllutaolisesse ümbrusesse sobivat grupiviisilist haljastust ning võimalus projekteerida väga erineva arhitektuurse lahendusega eramuid. Hoonestus on planeeritud maksimaalselt kruntide põhjaküljele, andes võimaluse kasutada aiana hommiku-, lõuna- ja õhtupäikese ala.

Planeeringuga moodustatakse Kangru II kinnistust kokku 20 krunti. Kõikidele kruntidele on planeeritud üks kasutamise sihtotstarve, kõrvalsihtotstarbeid ei planeerita. Kruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.

Planeeringulahendusega tagatakse juurdepääs planeeritavalt koguarterilt Põlendi, Vana-Kustakse ja Rätsepa kinnistule.

Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga moodustub 14 elamukrunti, 3 sõiduteemaa krunti, 1 kergliiklusmaakrunt, 1 avaliku haljasala krunt ning 1 alajaama krunt. Elamukruntidele planeeritavatele hoonetele on lubatud 2 maapealset korrust + katusekorrus. Kõrge pinnaveetaseme tõttu ei soovitata rajada keldreid. Haljasalale on lubatud rajada paviljonitüüpi kergehitisi (nt lehtla, mängumaja, jms). Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 1. Osade kruntide hoonestusalal on määratud kohustusliku ehitusjoone asukoht. Hoone peab domineerima hoonemahuga paiknema sellel, lubatud on tagasiastet kuni 20% hoone ulatuses.

Tänavate ja juurdepääsudega piirnevatele krundi külgedele on lubatud rajada piirdeid kõrgusega 100-120 cm. Turvalisuse seisukohalt on soovitatav rajada piirdeid ka teistele, eriti hoonestamata aladega piirnevatele krundi külgedele. Nende piirete kõrgust ei normeerita, kuid rajamisel ei tohi rikkuda asjaõigusseaduse sätteid.



Ettepanek koostatava üldplaneeringu täiendamiseks

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Rae valla üldplaneeringus Järveküla küla avalike puhke- ja virgestusalade maa-alad, tagamaks kujuneva elamurajooni tasakaalustatud ja inimesekeskne areng.

Keskkonnakaitsetingimused, haljastus ja heakorrastus

Olemasoleval krundil puudub pea täielikult kõrghaljastus. Planeeringuga nähakse ette planeeritava koguarteriga piirnevate kruntide läänekülgedele grupiviisilise ja erineva kõrgusega haljastusvööndi rajamine. Kõige efektiivsem haljastuse kõrgus sõidukite poolt tekitatud, õhuvooludega kulgevate saasteainete takistamiseks on 1.5-2 m. Ala teenindamiseks nähakse ette avaliku kasutusega haljasala planeeringuala põhjaosasse (pos. 2). Haljasalale nähakse ette tiik, mis saab „toite“ sademeveest.

Kolmele kinnistule (pos.-d 16, 17 ja 18) jääb naaberkinnistule planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala, kuhu hoonestust ei planeerita.

Jäätmekäitlus on lahendatud kinnistute piirile paigaldatavate kogumiskonteineritega, Esteetilistel kaalutlustel on konteinerid võimalusel paigutatud grupeeritult.

Tänavatevõrk ja liikluskorraldus

Vastavalt koostatavale Rae valla üldplaneeringule nähakse ette Kangru II kinnistuga paralleelselt kulgeva, Turu II ja Kangru IV kinnistul paikneva põlluvahetee muutmine elamurajooni teenindavaks koguarteriks. Sellest lähtuvalt ja planeeritava ala liikluskorralduse lahendamise seoses on käesolevas planeeringus antud lisaks Kangru II kinnistule jäävate sõiduteede ja juurdepääsude lahendusele ka võimalik koguarteri teemaa-ala lahendus.

Planeeritaval alal moodustub 3 avalikuks kasutamiseks mõeldud, eravalduses olevat sõiduteemaa krunti:

- Pos. 1 – juurdepääsuks Põlendi kinnistule; liiklust ei piirata
- Pos. 8 – juurdepääsuks Vana-Kustakse ja Rätsepa kinnistutele; projekteerimistase juurdepääs. Lubatud liikluseks sõidu- ja pakiautodele, bussidele juhul, kui alale nähakse ette ühistranspordiliiklus ning jalakäijatele ja jalgratturitele.
- Pos. 8 – juurdepääsuks elamukruntidele pos.-dega 12, 13, 14, 16, 17 ja 18; projekteerimistase elutänav (liikluse korraldamisel rakendatakse „Õueala“ meetmeid)

Vana-Kustakse ja Rätsepa kinnistute ehitusõiguse määramisel võib osutada vajalikuks pos. 8 juurdepääsutee üleminek eravaldusest munitsipaalomandisse.

Juurdepääsud elamukruntidele on planeeritud võimalikult minimaalse liikluskoormusega teedelt ning on määratletud krundiosad, kuhu on keelatud sisse- ja väljasõite rajada. Parkimine on lahendatud omal krundil. Planeeritavale haljasalamaale autodega juurdepääsu ette ei nähta, v.a. haljasala hoolduseks ja teenindamiseks.

Arhitektuursed nõuded

Peamised arhitektuursed nõuded on toodud põhijoonisel nr 2 „Ehitusõigus“ ning tabelis 1 „Ehitusõigus“. Lisaks eelnevale jälgida, et:

- planeeritavate hoonete katusekalle jääks vahemikku 0-50°

- räästa kõrgus planeeritud maapinnast oleks vähemalt 3,5 m
- krundi piirete materjal ja kujundus sobiks hoonete fassaadilahendustega. Piirete lahendus anda koos hoone projektiga

Katusekattematerjalide valikul ettekirjutusi ei ole. Lähedalasuvate lennujaama ja maanteed liiklusest tuleneda võiva müra summutamiseks on soovitatav hoonete välisseinad teha kivist ja kasutada pakettaknaid.

Tehnovõrgud

Ehitamisel tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või vajadusel nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused anda koos ehitusprojektiga. Võõrale kinnisasjale jäävatele tehnovõrkudele kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi. Tehnovõrkude kitsenduste ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist vastavalt projekteerimismormidele EPN 17 „Linnatänavad“, Vabariigi Valitsuse 02.07.2003 määrusele nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ ja Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrusele nr 22 „ Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine“.

VEEVARUSTUS

Kruntide veevarustus tagatakse Sylvia kinnistule rajatava puurkaevu baasil. Tulevikus planeeritakse Järveküla külas ühisveevärgi väljaarendamist; käesolevas projektis seda lahendust ei käsitleta. Tuletõrjerveevarustus tagatakse eelpoolnimetatud puurkaevu krundil ja krundile Pos.2 rajatava tiigi juures asuvate veevõtukohtadega (vt joon.2 ja joon.3).

HEITVESI

Planeeringulahenduses nähakse ette kruntide olmereovee juhtimine tulevikus rajatavasse Peetri küla ja Assaku aleviku ühiskanalisatsiooni. Kuni selle väljaehitamiseni on lubatud ajutise lahendusena kanaliseerida reovesi krundidel asuvasse kogumismahutitesse.

DRENAAZ JA SADEMEVESI

Olemasoleva drenaažisüsteemi (vt joon.-d 2 ja 3) häireteta toimimiseks tuleb:

- drenaaži peatoru asendada krundi Pos. 2 läbivas lõigus vähemalt 100 mm läbimõõduga umbtoruga, mille paigutamise vähim sügavus võrdub drenaaži paigutamise sügavusega
- umbtoru ja drenaaž ühendada kahe drenaažiühenduskaevu abil.

NB! Drenaaži asukoht joonisel on ligikaudne, täpsustada kaevetööde käigus!

Kuna koostatavas Rae valla üldplaneeringus sademe- ja sulavete ärajuhtimist ei käsitleta, koostatakse planeeringulahendus lokaalsena (vt joon.4 „Vertikaalplaneering“) – planeeringuala sademeveed juhitakse olemasolevasse drenaažisüsteemi, suurem osa elamukruntide vetest immutatakse krundidel. Torustikku juhivad veed peavad vastama kehtestatud nõuetele, vajadusel paigaldada liiva- või õlipüüdurid või rajada puhastusseadmed.

SOOJARVASTUS

Planeeringuala kruntidele planeeritavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete väikekateldegaga kesk-, ahi- või elektrikütte baasil.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala kruntide elektrivarustuseks on kinnistule „Pos. 19“ ette nähtud 250kVA trafoga 10/0,4 kV komplektalajaam, mille toide nähakse ette sisselõikega olemasoleva 10 kV Uustalu haruliiniga paralleelselt projekteeritavalt 20 kV maakaabelliinilt. Elamutele on planeeritud alajaamast Al-240 mm² ristlõikega 0,4kV kaabelliinid ringtoitena. Kruntide piiridele on ette nähtud liitumiskilbid. Joonisel „Trassid“ on näidatud kaabelliinide kaitsevööndid.

SIDE

Igale planeeritavale elamule nähakse ette maakaabliga sisestus. Võimalikud kaablite asukohad koos servituudialadega ning piiritlus-jaotuskapi asukoht on näidatud joon.3 „Trassid“.

TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeringuga nähakse tänavavalgustus ette kõikidele tänavatele ja juurdepääsudele arvestusega, et 8 m valgustimastide korral on valgustite vahekaugus tavaliselt 40 m. Täpne valgustuse paiknemine oleneb lambi valgusvoost ja –jaotusest, teekatendi peegeldusomadustest, jms ning täpsustatakse järgneva projekteerimise käigus.

Tuleohutus

Planeeringu koostamisel ja kujade määramisel on arvestatud, et alale võib rajada minimaalselt TP3 tulepüsisivusklassiga hooneid.

Tuletõrjerveevarustus tagatakse Sylvia kinnistul asuva puurkaevu ja krundile Pos.2 rajatava tiigi juures asuvate veevõtukohtadega (vt joon.2 ja joon.3).

Seadusejärgsed kitsendused

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest tehnorajatistest. Kitsenduste ulatus on planeeringuga määratud järgnevalt:

- elektri- ja sidekaabelliinidele 1 m kaabelliinist mõlemale poole, 10kV õhuliinile 10 m äärmisest liinist mõlemale poole
- kanalisatsioonitorustikule 2 m mõlemale poole, arvestatuna torustiku isolatsiooni välispinnast

Kuni munitsipaalomandiks muutmiseni kehtib teeservituudi vajadus kruntidel Pos.1, Pos. 8, Pos. 15 ja Pos. 20. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel võib määrata eratee avalikuks kasutamiseks. Sellisel juhul nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes.

Lennujaamaga kulgevate ehitiste piirkõrguse jooned ja lähedalasuvate riigimaanteed kaitsevööndid on näidatud seletuskirja joonisel „Asendiplaan“ ja lisa 6 „Väljavõte üldplaneeringust“.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagatakse planeeringuala peamiste teede valgustatus pimedal ajal. Alale jäävad krundid on soovitatav ümbritseda piirdeaiaga, sealjuures arvestada seletuskirja osas „Kruntdite ehitusõigus“ toodud nõuetega.

Seletuskirja koostas:

Marje-Ly Rebas

17.05.2004