

ÜLEJÕE KÜLA PILGE PEREELAMUTE GRUPI DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva tööga on lahendatud Harju Maakonnas Rae vallas Ülejõe külas Pilge kinnistu detailplaneering mõõtkavas M 1:500. Planeeritava maa-ala suurus on 1,57ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kruntideks ning kruntidele maakasutus ja ehitusõiguse seadmine ning tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse lahenduse andmine. Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtiva seadusandlusega, Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähtetingimustega ja kinnistu omaniku soovidega. **Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek koostamisel oleva üldplaneeringu käigus planeeritava ala muutmise tiheasustatud alaks.**

Pilge pereelamute grupi detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 13. novembri 2001 otsusega nr 277 „Ülejõe küla Pilge pereelamute grupi detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õigus on antud eelpool nimetatud otsusega kinnistu omanikule Laine Ründvale. Detailplaneeringu lähtetingimused on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 18. detsembri 2001 korraldusega nr 1709 „Ülejõe küla Pilge pereelamute grupi detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“.

Planeeringu koostamisel on kasutatud REIB OÜ poolt 2002 aasta mais mõõdistatud geodeetilist alusplaani. Koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Pilge kinnistu paikneb Harju Maakonnas Rae vallas Ülejõe külas Lagedi alevikku Tallinna ringteega ühendava tee nr T-11300 "Lagedi-Aruküla-Peningi tee" ääres, Lagedi aleviku piirist ca 250m ja Tallinna ringteest ca 750m kaugusel. Kinnistu piirneb edelast Lage-aruküla-Peningi teega, põhjast Vainu kinnistuga ning idast Pilge-Nigula kinnistuga ja Lõunast jätkuvalt riigi omandis

oleva maaga, mis praegusel hetkel on kasutusel loodusliku rohumaa. Kinnistu on suhteliselt tasane, väikese langusega ida suunas. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 36,83m kuni 38,70m Balti süsteemis. Olemasoleva tee pind on kinnistu pregusest pinnast ca 80cm kõrgemal, seega mahasõidu planeerimine probleeme ei tekita. Käesoleval hetkel on maatükk kasutusel maatulundusmaana. Kinnistu on lage, väärtuslikku kõrghaljastust kinnistul ei ole, vaid kinnistu idapiiril asub võsa, mille võib likvideerida.

3. MAA-ALA JAGAMINE KRUNTIDEKS

Maa-ala jagamisel kruntideks on arvestatud planeeritavate kruntide optimaalse suuruse ja kujuga ning planeeritava juurdepääsutee lühima pikkusega.

Pilge kinnistu on jagatud 8 (kaheksaks) iseseisvaks väikeelamu krundiks, mille suurused on vahemikus 1654m² kuni 1827m², nende kruntide keskel asuvaks 10 m laiuseks ribaks – teemaaks, mille pindala on 1280m² ja mis tulevikus munitsipaliseeritakse. Samuti on kinnistu edelaossa jäetud 3m laiune riba kergliiklusteeka, mille pindala on 356m². Kõigile kruntidele on planeeritud juurdepääsud teemaalt. Samale teemaale on ka planeeritud trassid – elektri madalpinge õhuliin teest põhjapoole ja vee- ja kanalisatsioonitrass teest lõunapoole soovitavalt paigaldatuna ühte kaevikusse 0,5 m vahega.

4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

4.1 Maakasutuse sihtotstarve

Kõikide kruntide maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa – EE, teemaa sihtotstarve on LT – tee ja tänava maa ja kergliiklusteemaa sihtotstarve on L.

4.2 Hoonete korruselisus

Maksimaalne lubatud hoonete korruselisus antud kogu planeeringualal on 2 (kaks) korrust. Hooned peaksid olema viilkatustega, mille soovitatav kalle võiks jääda vahemikku 25° kuni 45°. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on 11m maapinnast, abihoonetel 8m.

4.3 Hoonete arv krundil

Igale krundile on lubatud projekteerida 3 (kolm) hoonet – ühepereelamu ja 2 (kaks) abihoonet, kusjuures kruntide vahalisele piiridele lähemale kui 5 m on lubatud ehitada vaid juhul kui hooned ehitatakse omavahel kokku – näiteks paarismajade puhul. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuletõrje kujadega.

4.4 Täisehitusprotsent

Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent kogu planeeringualal on 25%.

5. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kõigile kruntidele on planeeritud juurdepääsud planeeritud kinnistute vahele planeeritud teelt ning tee lõppu on ette nähtud rajada killustikalusel muru kattega 12x12m suurune plats operatiivautode ümberpööramiseks. Pilge kinnistu edelaservast on eraldatud 3m laiune riba kergliiklusteeks.

6. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval maa-alal puudub. Soovitav on krundid piirata madalate põõsashekkidega, Lagedi-Aruküla-Peningi tee äärde, kergliiklustee ja elamukrundi vahele on kohustulik istutada kaherealine kuushekk. Tarbeaia ja ülejäänud krundi haljastus antakse koos elamu projektlahendusega asendiplaanil või eraldi haljastusprojektiga.

Igale krundile paigaldatakse prügikonteiner. Kompostihunnikud tuleb rajada asukohtadesse, kus nad ei häiriks naabreid. Sissesõiduteed on soovitatav katta tolmuva kattega.

7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

7.1 Veevarustus

Kõikide planeeritaval alal planeeritavate hoonete veega varustamiseks on ette nähtud projekteerida olemasolevast Ülejõe ühisveevärgi pumplast piki Raadiojaama ja Kooli teed veetrass Pilge kinnistuni. Edasi kulgeb veetrass piki planeeritavate kinnistute vahele planeeritava tee lõunaserva

kanalisatsioonitrassiga ühises kaevikus 50 cm vahega. Trasside täpsemad asukohad ja parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.2 Kanalisatsioon

Kõikide planeeritaval alal asuvate kruntide kanalisatsioon on ette nähtud suunata piki Kooli teed olemasoleva Ülejõe reovee pumplani.

7.3 Küte

Käesoleva planeering näeb ette hoonete kütmiseks lokaalse keskkütte või ahjukütte. Lokaalne keskküte võib olla nii tahke kui ka vedela kütte baasil, samuti võib kõigis planeeringualal paiknevates hoonetes olla osaline elektriküte (näiteks vannitubade või pesuruumide põrandaküte jms).

7.4 Elektrivarustus

Kinnistu elektriga varustamiseks rekonstrueerib Jaotusvõrk „Kärneri“ 10/0,4 alajaama F-1 0,4kV liini täies ulatuses ja vahetab olemasoleva trafo 160kVA trafo vastu, paigaldades selle alajaama masti ja toe vahele. Olemasolevale õhuliinile paigaldatakse Lagedilt Tallinna ringteele kulgeva tee äärde teest idapoole uus täiendav mast, kust planeeritakse uus haruliin kruntide elektriga varustamiseks vastavalt detailplaneeringu joonisele. Liitujatele nähakse ette kahekohalised liitumiskilbid õhuliini mastidele 3x25A peakaitsetega. Planeeringu joonisel on ära näidatud planeeritavate kinnistute piiridele paigaldatavate liitumiskilpide asukohad. Liini täpsem asukoht määratakse kindlaks projektiga.

7.5 Sidevarustus

Sidetrassi ehitamiseks maakaabliga tuleb reserveerida maa-ala katastriüksuse piiril maantee ääres asuvast olemasolevast ET kaabli harujätkust kuni planeeritavate elamuteni. Selleks on jäetud maa-ala piki planeeritavate kinnistute vahelist piiri kulgeva tee põhjaserva. Täpsem trassi projekteerimine peab toimuma AS Eesti Telefoni poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritava ala veega varustamine on ette nähtud korraldada ühisveevärgi baasil vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud liitumise eeltingimustele.

Kanalisatsioon juhitakse olemasolevasse Ülejõe reovee pumplasse vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud liitumise eeltingimustele. Kruntidele on ette nähtud paigaldada prügikonteinerid ja kompostihunnikud, mille asukohad peavad olema valitud nii, et nad ei häiriks naabrite elu. Sadevete eemaldamine toimub drenaaži torustiku abil (vt trasside joonis) kruntide lõunapiiride äärde planeeritud kraavide kaudu Lagedi-Aruküla-Peninigi tee äärde planeeritud kraavi. Krunti pos 7 tuleb planeerida kõrgemaks täitepinnasega. Sadevett ei juhita naaberkruntidele. Käesolev planeering on neutraalse keskkonnamõjuga.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Hoonete projektide koostamisel tuleb tagada tasakaalustatud välisilme ning viimistlusmaterjalid. Piirded lahendatakse ühepereelamu projektiga, samuti võib piirata krundi põõsashekiga. Kinnistute lääneosas, Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres, tuleb piirata kinnistu kaherealise kuusehekiga. Maksimaalne lubatud hoonete korruselisus kogu planeeringualal on 2 (kaks) korrust. Hooned peaksid olema viilkatustega, mille soovitatav kalle võiks jääda vahemikku 25° kuni 45°. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks ühepereelamute puhul 11m, abihoonete puhul 8m maapinnast.

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringualal on planeeritud servituudi kehtestamine olemasolevale sidetrassile, mis kulgevad pikki kruntide lääne ja põhjapiiri ja planeeritaval krundil "Pilge 1" planeeritava vee- ja kanalisatsioonitrassi jaoks.

Arhitekt Anne Örd
m.052 33 032
t. 077 66 535
anne@jogevalv.ee

Vainu

"65301:011:0009

1:011:0280

PILGE 2
1827M2

EE		
2	457	3

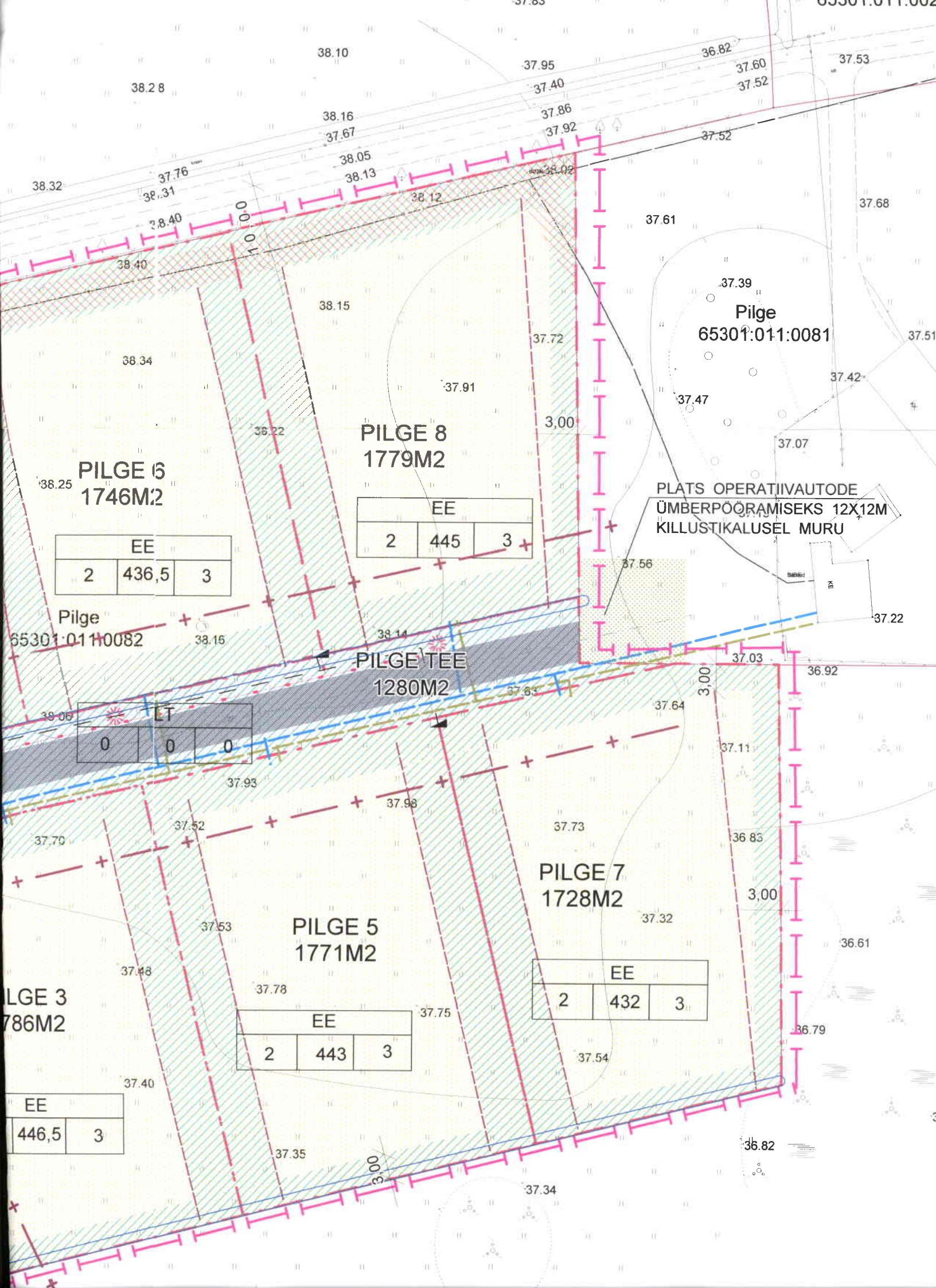
PILGE 4
1750M2

EE		
2	437,5	3

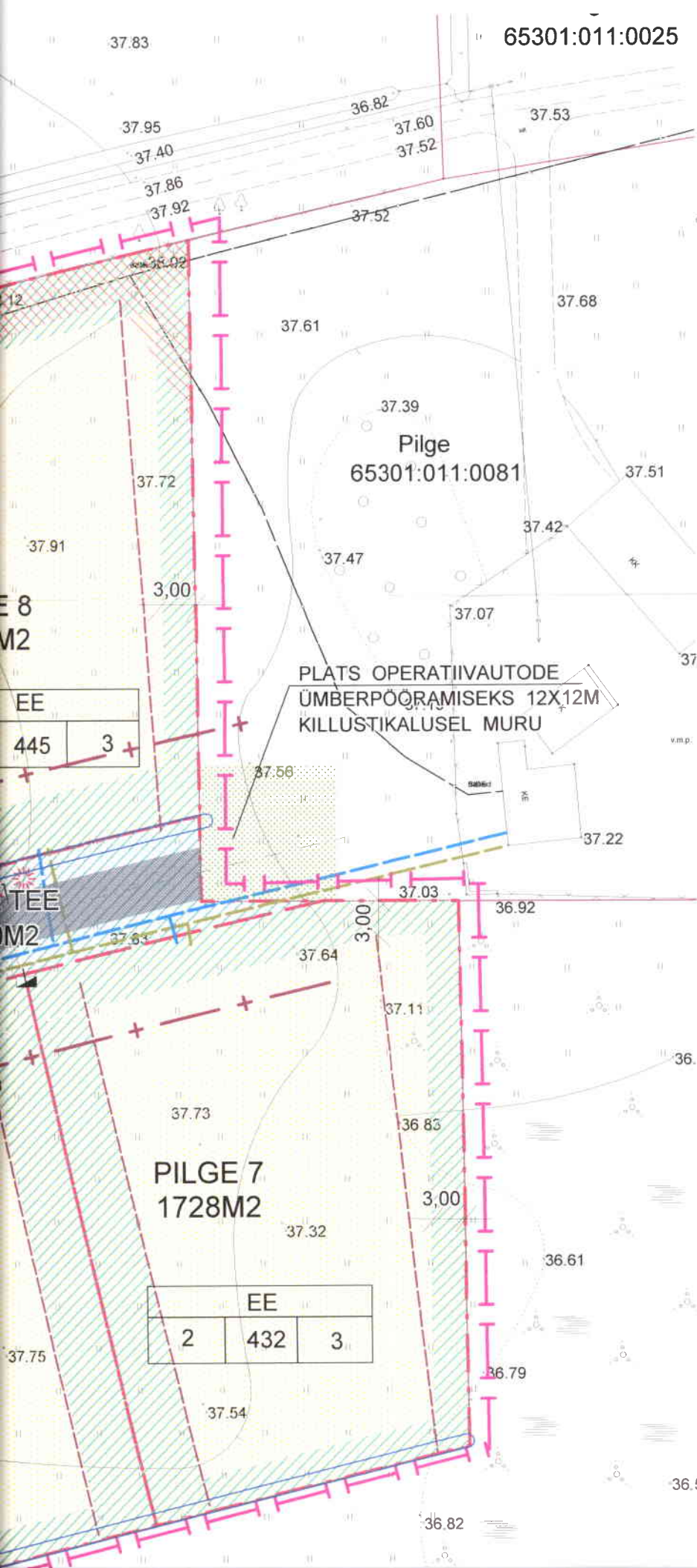
PILGE 1
1654M2

KERGLIUKUSTEE
356M2

EE		
2	413,5	3



ÜLEJÕE KÜLA PILGE PEREELAMUTE GRU DETAILPLANEERING



TINGMÄRGID:

- Planeeritavate kruntide piir
- Olemasolevate kruntide piir
- Tee telgjoon
- Kavandatav tee
- Killustitalusel muru
- Ehituskeeluala
- Servituudi ala

MÄRKUSED:

1. MAA-ALA ON MÕÕDISTATUD 2002 AASTA MAIS REIB OÜ POOLT
2. KOORDINAADID L-EST 92 SÜSTEEMIS
3. KÕRGUSED BALTI SÜSTEEMIS
4. JOONISE JUURDE KUULUB SELETUSK

KOOSKÕLASTUSED:

nr		sihtotstarve (vastav. katastriüksuse liigile)	suurus m2	k.a. riigi/linna maa	suurus m2	
1	Pilge 1	EE (väikeelamumaa)	1654			Mp
2	Pilge 2	EE (väikeelamumaa)	1827			Mp
3	Pilge 3	EE (väikeelamumaa)	1786			Mp
4	Pilge 4	EE (väikeelamumaa)	1750			Mp
5	Pilge 5	EE (väikeelamumaa)	1771			Mp
6	Pilge 6	EE (väikeelamumaa)	1746			Mp
7	Pilge 7	EE (väikeelamumaa)	1728			Mp
8	Pilge 8	EE (väikeelamumaa)	1779			Mp
9	Pilge tee	LT (tee ja tänavamaa)	1280			Mp
10	Kergliiklustee	L (kergliiklusteemaa)	356			Mp

KRUNDI KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD

Po s nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m2	Hoonete alune pind m2	Täisehituse %	Max korru-selisuus	Hoonete arv krundil	Maa siht-otstarve (vastaval t det.plan liigile)	Maa siht-otstarve (vastaval t kat. üksuse liigile)	Siht-otstarbe osakaal % (vastavalt kat. üksuse liigile)	Piirangud
1	Pilge 1	1654	413,5	25	2	1ühepere. + 2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100,00%	Servituut proj. vee-kanalisatsioonitrass
2	Pilge 2	1827	457	25	2	2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100	Servituut olemasolevate sidekaablile
3	Pilge 3	1786	446,5	25	2	2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100	
4	Pilge 4	1750	437,5	25	2	2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100	Servituut olemasolevate sidekaablile
5	Pilge 5	1771	443	25	2	2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100	
6	Pilge 6	1746	436,5	25	2	2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100	Servituut olemasolevate sidekaablile
7	Pilge 7	1728	432	25	2	2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100	
8	Pilge 8	1779	445	25	2	2abihoonet 1ühepere.	EE	EE	100	Servituut olemasolevate sidekaablile
9	Pilge tee	1280					LT	L	100	
10	Kergliiklustee	356					L	L	100	

piir
piir

UD
OÜ POOLT
SÜSTEEMIS
EMIS
B SELETUSKIRI