

Töö nr. 188C - 04 Eksemplar nr. /6
Tellija: OÜ Bristol Invest
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

**Harju maakond Rae vald Järveküla küla
TURU III kinnistu (65301:001:2063)
maatükk II
(HALLI kinnistu)
DETAILPLANEERING**

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
veevarustus ja kanalisatsioon	insener	Lembit Pakosta
elekter	insener	Lembit Pakosta
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson

Kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr. 372, 08. märts 2005

Tegevjuht Lembit Pakosta

Tallinn, 04.2004.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI	lk.
1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	4
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3.1. Üldandmed	4
3.2. Planeeritava ala piirid	5
3.3. Geodeesia	5
3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse	5
3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse	5
4. PLANEERIMISLAHENDUS	7
4.1. Üldlahendus	7
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	7
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	7
4.4. Elektrivarustus ja side	8
4.5. Küte	8
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	8
4.7. Keskkonnatingimused	9
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	9
4.9. Territooriumi bilanss	10
4.10. Kruntide ehitusõigus	10

LISAD

1.	Lähtetingimused	11-22
Lisa 1.1.	Rae Vallavolikogu otsus nr. 74, 13 mai 2003.a. – Järvelüla küla Turu III kinnistu maatükk II detailplaneeringu algatamisest.	11
Lisa 1.2.	Rae Vallavalitsuse korraldus 12. august 2003, nr. 906, Järveküla küla Turu III kinnistu maatükk II detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamisest ja lähtetingimused.	12
Lisa 1.3.	Leping Assaku aleviku Turu III kinnistu maatükk II detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta 28. august 2003.a.	17
Lisa 1.4.	Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 67, 27. jaanuar 2004.a. Turu III katastriüksuse jagamise ja katastriüksuste nimetamisest.	19

Lisa 1.5.	Väljavõte kinnistusregistrist – registriosa 90054	20
Lisa 1.6.	Katastriüksuse plaan M 1:10000	21
Lisa 1.6.	Topograafiline koondplaan M 1:500, 02.12. 2003.a.	22
2.	Tehnilised tingimused	23-30
Lisa 2.1.	Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 43940, 07.04.2004.a.	23
Lisa 2.2.	Meelis Leinola nõusolek veevarustuse tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks rajatavast puurkaevust Sylvia kinnistul.	24
Lisa 2.3.	Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 04. 12.2002 nr. 1-6/3112 puurkaevu rajamisest Sylvia kinnistule.	27
Lisa 2.4.	Väljavõte Maaparandusobjekti Katku II-I teostusjoonisest M 1:5000 ja tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt.	28
Lisa 2.5.	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused	30
3.	Kooskõlastused	35-.....
.	Turu III kinnistu maatükk II (Halli kinnistu) detailplaneeringu kooskõlastused	35

SKKEEMID

Skeem 1	Asukoha skeem (töödele 188A-04, 188B-04, 188C-04)	M 1:20 000	6
Skeem 2	Kõnnitee paigutuse põhimõtteline skeem	M 1:5000	6A

JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	31
Joonis 2	Detailplaan	M 1:500	32
Joonis 3	Tehnovõrgud	M 1:500	33
Joonis 4	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	34

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 74, 13. mai 2003 Järveküla küla TURU III kinnistu maatükk II detailplaneeringu algatamisest. Käesolevaks ajaks on Turu III kinnistu II maatükk nimetatud HALLI kinnistuks (Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 67, 27. jaanuar 2004 – vt. lisa 1.4).

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähtetingimused;
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava,
- Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneering (kehtestatud 10.06.2003)
- Järveküla küla Sylvia kinnistu detailplaneering (kehtestatud)
- maaüksuse topograafiline plaan koos kinnistu piiridega M 1:500, 2003.a.detsember (OÜ OPTISET);
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Üldandmed

Turu III kinnistu maatükk II (Halli kinnistu) - maatulundusmaa	1.02 ha
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 65301:001:2063
Planeeritaval alal olevad hooned	alal hoonestus puudub
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	planeeritavale alale juurdepääs toimub Karja teelt. Ala põhjaosas on ida-läänesuunaline kruusatee, ala lõunaosa läbib osaliselt pinnasetee.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Ala lõunaosas kulgeb ida-läänesuunaliselt 110 kV õhuliin, idaosas 10 kV õhuliin, põhjaosas

	läbib ala ida-läänesuunaliselt kanalisatsioonitrass (mittetöötav).
Planeeritava alal kraavid ja maaparandusobjektid	Ala jääb Katku II-I maaparandusobjektile, millel on drenide algused. Karja tee ääres lõunas on sadevee kraav.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Halli kinnistu piirneb:

Matsi mü	– 65301:001:0111
Karja tee	–

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnovõrkude äranäitamisega M 1:500, 2003 a.detsember. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis. Kõrgused 1977.a. Balti süsteemis. Kuivendussüsteem (drenaazh) plaanile kantud maaparanduse teostusjooniselt. Kuivenduskaevud looduses mõõdetud. Maapinna reljeef tasane, absoluutsed kõrgused on vahemikus 47.51-46.62 m vahel.

3.8. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on lage rohumaa.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtest. 11.02.2003) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

3.9. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte planeeritava alal ei ole

Asukoha skeem M 1:20000, Skeem 1 lk. 6

Lk. 6a Põhimõtteline skeem Karja teel M 1:10000 Skeem 2

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringus nähakse ette maa-ala kruntideks jagamine ja sihtotstarbe muutmine tootmis-ärimaaks (1 krunt) ja tootmismaaks (1 krunt – alajaam).

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel 2 „Detailplaan“ on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonetusala.

Hoonete välisviimistlus	Vaba (kas kivi, puit, kivi kombineeritud puiduga, metall kombineeritud klaasiga) – lahendatakse hoone projekteerimisel
Harja suund	paralleelne või risti juurdepääsuteega
Katuse kalle	5-35°
Hoone suurim lubatud kõrgus	kuni 16 m
Hoone suurim lubatud korruselisus	kuni 2 korruseline
Kruntidevahelised piirid	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m). Piirdest jätta vabaks krundi lõunaosa läbiv juurdepääsutee naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu alale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega.. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 1, TP2 . Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan“ ja joonisele 3 „Tehnovõrgud“ (elektriliini-, sidekaabli, läbipääsu servituudid).

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 3 Tehnovõrgud.

Veevarustus

Planeeringuala vesivarustus on ette nähtud varemplaneeritud puurkaevu baasil Sylvia maaüksuse põhjaosas. Projekteeritava puurkaevu omanik Meelis Leinola veevarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks on antud lisa nr.2.2. Planeeringuala veevajadus on 2.0 m³/d. Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevee saamiseks on ette nähtud vettpidavas konstruktsioonis mahuti arvutusliku mahuga 110 m³, Karja tee ääres planeeritava kinnistu põhjaosas. Planeeritava hoone ehitusalune pind on 2000 m², kubatuur 24000 m³. Mahuti täitmine toimub voolikuga veetorustikust. Tuletõrjeveemahuti kõrvale rajada soovustatud veevõtukaev. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 1-2. Planeeritavast alast idas 100 m kaugusel naaberkinnistul Karja tee 5 on olev tuletõrje veevõtukoht. Planeeritav ja olev mahuti tagavad vastavalt hoone kubatuurist tulenevalt normidekohase tulekustutusvee saamise (15 l/s kolme tunni jooksul). Vastavalt Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukavale on tuletõrjevesi pikemas perspektiivis kavas lahendada hüdrantidega.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks on hoonele ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitatav 20 ...30 m³), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 ... 15 päeva (kuni perspektiivse ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni, peale seda liituda ühiskanalisatsiooniga). Kanaliseeritava reovee hulk – 2.0 m³/d. Omanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga. Kanalisatsiooni väljaviikude asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel.

Ala põhjaosas ida-läänesuunaliselt kulgeb kanalisatsioonitrass, mis oli kasutusel loomafarmi eksisteerimise ajal planeeritavast alast ca 150 m idas. Alates 1990.a. on endise farmi ruumes AS Kliki toomishooned, mille reoveed kogutakse mahutisse ning kanalisatsioonitrassi enam ei kasutata. Planeeritavat ala läbiva (hetkel mittetöötava) kanalisatsioonitrassi ümbertõstmise vajadus täpsustatakse ja lahendatakse hoone ja siseteede projekteerimise staadiumis.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 43940 07.04.2004.a.

Alale on ette nähtud komplektalajaam. Krundi piirile on ette nähtud liitumiskilp arvestuslike peakaitsetega 1X3x200 A.. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidekaablite paigaldamiseks.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub kohalikult maanteelt Karja teelt. Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 20 parkimiskohta.

Hoonele juurdepääs on lahendatud ringliiklusena kahe sissepääsuga Karja teelt. Päästeteenistusel on võimalik siseneda krundile 1 ka krundi kaguosast. Krundi lõunaosas on jäetud laoplatside alaks.

Skeemil 2 (lk. 6A) on näidatud põhimõtteline kõnnitee paigutus Turu III I maatüki ja planeeritava ala vahel. Aladevaheline kaugus on ca 350 m.

Joonisele nr. 2 ja 3 ning skeemile 1 on Harju maakonnaplaneeringu (1999.a.) alusel peale kantud perspektiivne raudteetrass (kaitsevöönd 50 + 50 m) – paikneb väljaspool planeeritavat ala.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeritav ala on lage rohumaa. Soovitav on krunt lähitulevikus haljastada.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- tolmuvabade sõidutee rajamine;
- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd, liini kaitsevöönd).

Ala jääb Katku II-I maaparandusobjektile, millel on drenide algused. Karja tee ääres lõunas on sadevee kraav. Krundi mõlema sissesõidutee äärde on ette nähtud sadevee kaevud, mis on sadeveetorustikuga ühendatud oleva kraaviga. Krundil hoone projekteerimisega on vajalik lahendada krundi дренаazh, vastavalt juba hoone paigutamisega krundile ja krundi lõpliku teedesüsteemi rajamisega.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, jm. võtteid.

4.9. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M ²	Kokku M ²
Krunt 1	T Ä	Tootmismaa – 50% Ärimaa – 50%	10203	10203
Krunt 2	T	Tootmismaa – 100%	30	30
Planeeritav ala kokku:			10233 m²	10233m² =(1.02ha)

4.10. Kruntide ehitusõigus

KRUNDI NR.	KRUNDI PLANEERITU D SUURUS M ²	EHITUSALUN E MAX. PIND M ²	TÄIS EHITUSE MAX. %	KORRUSELI- SUS (MAX TÄISKORRU- SEID) / HOONE MAX KÕRGUS	HOONET E ARV KRUNDIL (põhihoon e/abi- hoone)	MAA SIHT- OTSTARVE (VASTAV. DETAIL- PLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTSTA RVETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Krunt 1	10203	2000	20	2/16	1/-	T Ä	T-3000	110 ja 10 kV liiniservituut, 110 ja 10kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, sidekaabli servituut, raudtee kaitsev. kuja tuletõrje veemahutist 30 m. Veejuhtimisservituut. Läbipääsuservituut krundi lõunaosas.
Krunt 2	30	-	-	-	-	T	T-0	liini servituut
Planeeritav ala kokku: 10188 m² (1,02 ha)								

Märkus: Ümbertõstetaval trassil kehtib servituut uue trassi väljaehitamiseni.

Turu III kinnistu maatükk II (Halli kinnistu) detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Otsus 6-1/1855 projekti läbivaatamise kohta 02082004. On läbi vaadatud, märkusteta. Ella Petermann	Kaust 1/6 lk. 39	
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud nr. 1815, 07. juuli 2004.a. Vello Plees /allkiri/ vaneminspektor	Kaust 1/6 Joonis 3	
3.	Eesti Energia AS Tallinn-Harju jaotusvõrk	Detailplaneering kooskõlastatud 05. 07.04. nr. 3200. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Jelena Maljugina /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3	
4.	Harju Maaparandusbüroo	Kooskõlastatud nr. 136/4 13.07.2004, /allkiri/ Tõnis Lepp juhataja asetäitja	Kaust 1/6 Joonis 3	
5.	AS Elion Ettevõtted	Kooskõlastatud 08. juuli 2004.a. nr. 2962638. Kalle Teldre /allkiri/	Kaust 1/6 joonis 3 ja kiri lk.37	
6.	AS Elveso Jüri alevik, Ehituse 9 Tel. 6031480 Andres Aruväli 5017034	Detailplaneering kooskõlastatud AS ELVESO märkustega, vt. AS ELVESO kiri 22.07.2004.a. nr. 1380. Andres Aruväli /allkiri/ Tehnikadirektor 23.07.2004	Kaust 1/6 joonis 3 ja kiri lk. 38	

1	2	3	4	5
7.	Maaüksuse omanikud: Turu III kinnistu maatükk II (Halli kinnistu) 65301:001:2063 Oü Bristo Invest Reg. 10973040 Kentmanni 18-29, Tln. Rain Rannala 5133077	Kooskõlastatud 14.07.2004.a. Rain Rannala /allkiri/ juhatuse liige	Kaust 1/6 Joonis 2	
8.	Naaberüksuste omanikud ja piirinaabrid Sylvia mü 65301:001:1770 ja puurkaevu omanik Meelis Leinola Veeru 6-62 Maardu, 74113 Tel. 5141666 (andres 5294534) Matsi mü 65301:001:0111 Rein Lant Assaku alevik Karja tee 6	Kooskõlastatud 13. 07. 2004.a. Meelis Leinola /allkiri/ Tähtkiri väljastusteatega saadetud 05.08.2004	Kaust 1/6 Joonis 3 Kaust 1/6 lk.40-42	
9	Harjumaa Keskkonnateenistus Viljandi mnt. 16 Tel. 6722972 6722128	Kooskõlastuskiri 23.11.2004 nr. 30-12-3/4564-2 Jaan Pikka juhataja	Kaust 1/6 lk. 44	
10	Raudteeinspeksioon Lastekodu 31 6057401	Kooskõlastuskiri 15.11.04 nr. 20-1/1447 Margus Metssalu Järevalveosakonna juhataja Peadirektori asetäitja	Kaust 1/6 lk. 45	

LISAD