

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

**Harju maakond Rae vald Assaku alevik
TURU III kinnistu (65301:001:2062)
maatükk I
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. 371, 08.märts 2005.a.

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	8
4.1. Üldlahendus	8
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	8
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
4.4. Elektrivarustus ja side	9
4.5. Küte	9
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	9
4.7. Keskkonnatingimused	10
4.8. Maaparandusobjektid	10
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	11
4.10. Territooriumi bilanss	12
4.11. Kruntide ehitusõigus	13

LISAD

1.	Lähtetingimused	14-26
Lisa	Rae Vallavolikogu otsus nr. 139, 14 oktoober	14
1.1.	2003.a. - Assaku aleviku Turu III kinnistu maatükk I detailplaneeringu algatamise muutmisest.	
Lisa	Rae Vallavalitsuse korraldus 12. august 2003.a. nr. 15	
1.2.	905 Assaku aleviku Turu III kinnistu maatükk I detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamiseks ja lähtetingimused	

Lisa	Leping Assaku aleviku Turu III kinnistu maatükk I	20
1.3.	detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta 11. september 2003.a.	
Lisa	Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 67, 27. jaanuar	22
1.4.	2004.a. Turu III katastriüksuse jagamise ja katastriüksuste nimetamisest.	
Lisa	Väljavõtte kinnistusregistrist registriosa nr. 61869	23
1.5.		
Lisa	Katastriüksuse plaan M 1:10000	25
1.6.		
Lisa	Turu I ja Turu III topograafiline koondplaan M	26
1.6.	1:500, 02.12. 2003.a.	
2.	Tehnilised tingimused	27-
Lisa	Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju	27
2.1.	piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 43938, 07.04.2004.a.	
Lisa	Meelis Leinola nõusolek veevarustuse tehnilistest	28
2.2.	tingimustest detailplaneeringuks rajatavast puurkaevust Sylvia kinnistul.	
Lisa	Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 04. 12.2002 nr.	31
2.3.	1-6/3112 puurkaevu rajamisest Sylvia kinnistule.	
Lisa	Väljavõtte Maaparandusobjekti Katku II-I	32
2.4.	teostusjoonisest M 1:2000 ja tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt.	
Lisa	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused	34
2.5.	nr. 2986380	
3.	Kooskõlastused	39-
		
.	Turu III kinnistu maatükk I detailplaneeringu kooskõlastused	39

SKEEMID

Skeem 1	Asukoha skeem (töödele 188A-04, 188B-04, 188C-04)	M 1:20 000	6
Skeem 2	Veski tee (rekonstrueeritav) lõige	M 1:100	6A
Fotod	Fotod Turu III maatükk I kohta		7

JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	35
-----------------	-------------------	----------------	-----------

Joonis 2	Detailplaan	M 1:500	36
Joonis 3	Tehnovõrgud	M 1:500	37
Joonis 4	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	38

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 139, 14. oktoober 2003 Assaku aleviku TURU III kinnistu maatükk I detailplaneeringu algatamise muutmisest. Käesolevaks ajaks on Turu III kinnistu I maatükk nimetatud Turu III kinnistuks (Raev 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 (maatulundusmaa)	1.02 ha
Planeeritava alal kinnistud	1 tk 65301:001:2062

Planeeritaval alal olevad hooned	alal hoonestus puudub
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	planeeritavale alale juurdepääs toimub Veski teelt ja Karja teelt.
Planeeritaval alal tehovõrgud	Ala põhjaosas ja lõunaosas kulgeb ida-läänesuunaliselt 10 kV õhuliin.
Planeeritaval alal kraavid ja maaparandusobjektid	Ala jääb Katku II-I maaparandusobjektile, millel on kogujadreenid ja dreenerid
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Turu III kinnistu maatükk I piirneb:

Tiigi mü	– 65301:001:0208
Veski tee 15 mü	– vormistamisel
Karja tee	–
Veski tee	–
Karja tee 5 Tel. 6105400 5045377	– 65301:001:2030 (ei piirne planeeritava alaga, Karja teest lõunas). Kinnistu sihtotstarve – tootmismaa. Reg. kood 10222262. Endises tootmishoones paikneb ladu, kontor ja ventilatsiooniseadmete tootmine ja remont. Hoone jääb 160 m kaugusele Turu III kinnistu maatükk I lõunatipust. Ei ohusta paikse saasteallikana planeeritavat ala.

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehovõrkude äranäitamiseks 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 on kaldega lõuna suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus 46.22–45.82 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

Looduskaitsealuseid objekte planeeritava alal ei ole. Ala kirdeosas Veski teest kahel pool asub arheoloogiamälestisena asulakoht II at. algusest (registri nr. 18728 , vana nr. 343-k). Asulakoha keskosa jääb naaberkinnistu Kangru I peale, planeeritavale alale jääb asulakoha (ca 7700 m²) territooriumist ca 800 m²

Kaitse all oleval asulakohal on mullatööd ilma Muinsuskaitseametiloata keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24). Antud alal tuleb teostada arheoloogilised uuringud või arheoloogiline järelevalve. Arheoloogilisi uuringuid ja järelevalvet võib läbi viia ainult vastavat litsentsi omav firma või asutus, mis kooskõlastab antud tegevuse Muinsuskaitseametiga ning teavitab sellest kohalikku omavalitsust (Muinsuskaitseseadus § 34 ja 36). Need tööd toimuvad tellija finantseerimisel (Muinsuskaitseseadus § 35).

ASUKOHA SKEEM (töödele 188A-04, 188B-04, 188C-04) M 1:20000
SKEEM1

Veski tee (rekonstrueeritav) lõige SKEEM 2 lk. 6A

Fotod lk. 7

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringus nähakse ette maa-ala kruntideks jagamine ja sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks (6 krunti) ja transpordimaaks (2krunti). Ala kruntideks jagamisel on arvestatud võimalusega, et perspektiivis oleks võimalik põhja-lõunasuunaliselt Veski tee ja Karja tee vahel moodustada tehnovõrkude koridor (Veski teelt juurdepääsutee pikendusena).

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	ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga) - lahendatakse hoonete projekteerimisel
Harja suund	paralleelne või risti juurdepääsuteega
Katuse kalle	18-45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu kuni 9 m, abihoone kuni 5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone ühekorruseline
Kruntidevahelised piirded	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m).

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega.. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 - kuja 10 m.

Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan” ja joonisele 3 „Tehnovõrgud” (tee-, elektriliini- ja sidekaabli servituudid). Muinsuskaitsealune ala krunt 1 koosseisus (kirdeosas) on ehitusalast välja jäetud.

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 3.0 m³/d. Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevesi on lahendatud planeeritavast alast idas oleva tiigi basil (vt. asukohaskeem lk.6). Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 10 m.

Vastavalt Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukavale on tuletõrjevesi pikemas perspektiivis kavas lahendada hüdrantidega.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks on igal majal ette nähtud plastikkonstruksioonis reoveemahuti (soovitav 5 ...10 m³), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 ... 20 päeva (kuni perspektiivse ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni, peale seda liituda ühiskanalisatsiooniga). Kanaliseeritava reovee hulk – 3.0 m³/d. Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga. Kanalisatsioonitorude väljaviigud täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 43938 07.04.2004.a.

Uustalu 10/0.4 kV alajaamast on 0,4 kV maakaabliga planeeringuala lahendatud ringliinina. Kruntide piirile on ette nähtud liitumis(transiit)kilbid arvestuslike peakaitsetega 3x25 A..

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Planeeringuala põhjaosa läbib Veski teest lõunas sidekaabel. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidekaablite paigaldamiseks. Sidekaablile on vajalik servituudi seadmine 1+1 m ja siderajatise kaitsevöönd.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub kohalikult maanteelt Veski teelt ja Karja teelt. Parkimisel on arvestatud normatiivse

parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta. Sissesõidutee Veski teelt lõpeb tupikteenä 12x12 m ümberpöörämislatsiga. Perspektiivis on Veski tee soovitatav rekonstrueerida (sõidutee asfalkatte laisuseks 6.0 m) ja Turu I kinnistu krunt 10 juures viia tee kaugemale krundi piirist ja olevast keldrist (mis perspektiivis säilitatakse). Tee ja kruntide vahele põhjaosas on ette nähtud kõnnitee. Veski teest põhjas olev kraav on perspektiivis ette nähtud panna torusse.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeritav ala on lage rohumaa. Soovitav on krundid 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).

4.8. Maaparandusobjektid

Planeeritud ala paikneb Katku II-I 1968-1970 maaparandusobjektil (vt. lisa 2.4 - väljavõte Katku II-I maaparandusobjekti teostusjoonisest M 1:2000)

Olev drenaaživõrk on teostusjoonise alusel topomöödistusele orienteeruvalt peale kantud.

Uuele elamuehitusalale on detailplaneeringuga ette nähtud rajada uus kuivendusvõrk: kogujadreen põhja-lõunasuunaliselt (d= 100 mm) on planeeritud maa-ala idaossa koos uue kaevuga (vt. joonis 2), et vältida planeeritaval alal ehitustegevusest tingituna Tiigi kinnistu maaparandusliku seisukorra halvenemist. Ala diagonaalis läbiv kogujadreen on ette nähtud ümber suunata, rajades lõunapiirile kogujadreen (d=200 mm) oleva kaevuni. Ala keskosa põhja-lõunasuunaliselt läbiv kogujadreen on soovitatav asendada (d=300 mm) plasttoruga, et vältida perspektiivis kruntidele istutatavavate puujuurte sissetungimist kogujadreeni ja sellega tekkivat ummistust. Planeeritud kuivendusvõrk ühendatakse oleva kuivendusvõrguga nii, et naabermaaüksustele säilib endine olukord.

Igale krundile on ette nähtud kaev sadevee kaev.

Kuivendusvõrgu rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

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

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning 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, ukse nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.10. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄH IS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDAL A M²	Kokku M²
Krunt 1	EE	Väikeelamumaa - 100%	1548	1548
Krunt 2	EE	Väikeelamumaa - 100%	1383	1383
Krunt 3	EE	Väikeelamumaa - 100%	1434	1434
Krunt 4	EE	Väikeelamumaa - 100%	1507	1507
Krunt 5	EE	Väikeelamumaa - 100%	1520	1520
Krunt 6	EE	Väikeelamumaa - 100%	1515	1515
Krunt 7	L	Transpordimaa - 100%	992	992
Krunt 8	L	Transpordimaa - 100%	138	138
Krunt 9	L	Tootmismaa - 100%	126	126
Planeeritav ala kokku:			10163 m²	10163m² =(1.02ha)

KRUNDI NR.	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M²	EHITUSALUNE MAX. PIND M²	TÄISE EHTUSE MAX. %	KORRUSE LI-SUS (MAX TÄISKORRUSEID) / ELAMU MAX KÕRGUS	HOONE TE ARV KRUNDIL (elamu/a bihoone)	MAA SIHT-OTSTARV E (VASTAV. DETAIL-PLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTS TARVETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Krunt 1	1548	275	18	2/9	1/1	EE	EE-410	10 kV liini- ja sidekaabli servituut, kogujadreeni servituut 10kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, kitsendus arheoloogiamälestist
Krunt 2	1383	275	20	2/9	1/1	EE	EE-410	kogujadreeni servituut
Krunt 3	1434	250	16	2/9	1/1	EE	EE-375	10 kV liini- ja, kogujadreeni servituut 10kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd
Krunt 4	1507	275	20	2/9	1/1	EE	EE-410	kogujadreeni servituut, tee kaitsevöönd
Krunt 5	1520	275	16	2/9	1/1	EE	EE-410	kogujadreeni servituut, tee kaitsevöönd
Krunt 6	1515	300	20	2/9	1/1	EE	EE-450	10 kV liini- ja sidekaabli servituut, 10kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, tuletõrje veevõtukohast kuja 20 m
Krunt 7	992	—	—	—	—	L	L-0	tee, liini, veejuhtimise-, kogujadreeni servituut
Krunt 8	138	—	—	—	—	L	L-0	tee, liini, veejuhtimiseservituut
Krunt 9	126	—	—	—	—	L	L-0	tuletõrjeev servituut
Planeeritav ala kokku: 10163 m² (1,02 ha)								

Turu III kinnistu maatükk I detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Läbi vaadatud 19.08.2004.a. Nr. 6-1/1854 Ella Petermann /allkiri/ vaneminspektor	Kaust 1/6 Joonis 2	
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud nr. 1816, 07. juuli 2004.a. Vello Plees /allkiri/ vaneminspektor	Kaust 1/6 Joonis 3	
3.	Eesti Energia AS Tallinn-Harju jaotusvõrk	Detailplaneering kooskõlastatud 21. 06.04. nr. 2982. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Uustalu AJ-st väljuva keskpingeliini ümbertõstmise vt. projekt nr. 31159-EL1 ELPEC AS Jelena Maljugina /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3	
4.	Harju Maaparandusbüroo	Kooskõlastatud nr. 135/4 13.07.2004, tingimustel: drenaažikollektorite (kuivenuse) tööjoonised täiendavalt kooskõlastada. /allkiri/ Tõnis Lepp juhataja asetäitja	Kaust 1/6 Joonis 3	
5.	AS Elion Ettevõtted	Kooskõlastatud 08. juuli 2004.a. nr. 2962814. Kalle Teldre /allkiri/	Kaust 1/6 joonis 3 ja kiri lk 41	
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. 1379. Andres Aruväli /allkiri/ Tehnikadirektor 23.07.2004	Kaust 1/6 joonis 3 ja kiri lk 42	

7.	Muinsuskaitseamet Uus tn. 18, Tallinn (Pikk tn. 2)	Kooskõlastan nr. 1667, 26. juuli 2004.a. Armin Rudi /allkiri/ Harjumaa vaneminspektor	Kaust 1/6 joonis 3	
----	--	--	-----------------------	--

1	2	3	4	5
8.	Maaüksuse omanikud: Turu III mü 65301:001:2062 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 3	
9.	Sylvia mü 65301:001:1770 ja puurkaevu omanik Meelis Leinola Veeru 6-62 Maardu, 74113 Tel. 5141666 (andres 5294534)	Kooskõlastatud 13. 07. 2004.a. Meelis Leinola /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3	
10	Harjumaa Keskkonnateenistus Viljandi mnt. 16 Tel. 6722972 6722128	Kooskõlastuskiri 23.11.2004 nr. 30-12- 3/4563-2 Jaan Pikka juhataja	Kaust 1/6 Lk. 44	

Projekti juht

L. Pakosta

LISAD