

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

**Harju maakond Rae vald Järveküla küla ja
Assaku aleviku
TURU I kinnistu (65301:001:0148)
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. 370, 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. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	10
4.9. Territooriumi bilanss	11
4.10. Kruntide ehitusõigus	12

LISAD

1.	Lähtetingimused	13-23
Lisa 1.1.	Rae Vallavolikogu otsus nr. 72, 13 mai 2003.a. - Järveküla küla ja Assaku aleviku Turu I kinnistu detailplaneeringu algatamine.	13
Lisa 1.2.	Rae Vallavalitsuse korraldus 16. september 2003.a. nr. 1043 Järveküla küla ja Assaku aleviku Turu I kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamisest ja lähtetingimused	14
Lisa 1.3.	Leping Järveküla küla ja Assaku aleviku Turu I kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta 11. september 2003.a.	19
Lisa 1.4.	Väljavõte kinnistusregistrist registriosa nr. 61867	21
Lisa 1.5.	Katastriüksuse plaan M 1:2000	22

Lisa 1.6.	Turu I ja Turu III topograafiline koondplaan M 1:500, 02.12. 2003.a.	23
2.	Tehnilised tingimused	24-30
Lisa 2.1.	Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 43937, 07.04.2004.a. ja nr. 43937-1, 21.06.2004.a.	24
Lisa 2.2.	Meelis Leinola nõusolek veevarustuse tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks rajatavast puurkaevust Sylvia kinnistul.	26
Lisa 2.3.	Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 04. 12.2002 nr. 1-6/3112 puurkaevu rajamisest Sylvia kinnistule.	29
Lisa 2.4.	Tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt.	30
Lisa 2.5.	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 2986373	31
3.	Kooskõlastused	36-.....
.	Turu I kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused	36

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 I kinnistu kohta		7

JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	32
Joonis 2	Detailplaan	M 1:500	33
Joonis 3	Tehnovõrgud	M 1:500	34
Joonis 4	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	35

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 72, 13. mai 2003 Järveküla küla ja Assaku aleviku TURU I kinnistu detailplaneeringu algatamisest. 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:

- kruntide 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 I kinnistu (elamumaa)	19968 m ²
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 65301:001:0148
Planeeritaval alal olevad hooned	Ala lõunaosas maa-alune kelder ja 8 hoonevaret.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	planeeritavale alale juurdepääs toimub Veski teelt. Ala läbib ida-läänesuunaliselt pinnasetee.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Piki läänepiiri kulgeb 10 kV õhuliin, ala lõunaosas 0,4 kV õhuliin.
Planeeritaval alal kraavid ja maaparandusobjektid	Ala lõunaosas Veski tee ääres kraav, maaparandusobjektid puuduvad
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Turu I kinnistu piirneb:

Sylvia mü	– 65301:001:1770
Kangru I mü	– 65301:001:0861
Turu II mü	– 65301:001:0149
Kangru IV	– 65301:001:1841
Kangru II mü	– 65301:001:0870
Tõnuni mü	– vormistamisel
Veski tee	–

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnovõrkude äranäitamiseks M 1:500, 2003 a.detsember. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis. Kõrgused 1977.a. Balti süsteemis.

Maapinna reljeef on planeeritava ala keskosas kõige kõrgem, sealt langeb nii põhja kui lõuna suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus 49.61-45.44 m vahel.

3.8. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on lage rohumaa, üksikute suurmate puudega lõunaosas.

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 planeeritaval alal ei ole. Ala kaguosas 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 990 m²

Kaitse all oleval asulakohal on mullatööd ilma Muinsuskaitseameti loata 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 väikeelamumaaks (10 krunti), transpordimaaks (4 krunti), ja üldmaaks (1 krunt) – mänguväljak, mis on ühtlasi Turu III kinnistu I maatüki tarbeks. Ala kruntideks jagamisel on arvestatud võimalusega, et perspektiivis võiks liiklussuund jätkuda põhjasuunas, samuti on läbipääs idasuunas Sylvia maaüksusele.

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	12-45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu kuni 9 m, abihoone kuni 5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone ühekorruseline
Olev hoonestus	Krundil 10 lõunaosas maa-alune kelder perspektiivis säilitatakse ja rekonstrueeritakse
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 9 koosseisus (kaguosas) 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 5.0 m³/d. Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel

Tuletõrjeevarustus

Tuletõrjevesi saadakse varemplaneeritud Sylvia maaüksusele ette nähtud tuletõrjeeve mahutist (vt. asukohaskeem lk. 6) ja planeeritavast alast kagusse jäävast olevast tiigist. 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 kruntide omanikel liituda ühiskanalisatsiooniga). Kanaliseeritava reovee hulk – 5.0 m³/d. Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanalisatsioonitorude väljaviigud täpsustatakse hoonet projekteerimisel.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 43937, 07.04.2004.a. ja nr. 43937-1, 21.06.2004.a.

Kangru II mü komplektalajaamast on 0,4 kV maakaabliga planeeringuala lahendatud ringliinina, ala lõunaosa elektriga varustamine toimub Uustalu 10/04 kV alajaamast. Kruntide piirile on ette nähtud liitumis(transiit)kilbid arvestuslike peakaitsmetega 3x25 A. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidekaablite paigaldamiseks.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub kohalikult maanteelt Veski teelt. Liiklussuund jätkub perspektiivis põhja-lõunasuunaliselt Turu II kinnistu idaosas oleva tee baasil. Samuti on maa-ala keskel läbipääs ida-läänesuunaliselt Sylvia maaüksusele. Krundil 10 olemasolev tee on ette nähtud perspektiivis säilitada. Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta. Perspektiivis on Veski tee soovitatav rekonstrueerida (sõidutee asfaltkatte laisuseks 6.0 m) ja 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. Üksikud puud kasvavad ala lõunaosas. Soovitav on krundid lähitulevikus haljastada. Teekaitsevööndisse rajada kaitsehaljastus - lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

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

Sadeveed imuvad pinnasesse. Veski teest põhjas olev kraav on perspektiivis soovitav paigutada torusse.

4.8. 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, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M²	Kokku M²
Krunt 1	EE	Väikeelamumaa – 100%	1520	1520
Krunt 2	EE	Väikeelamumaa – 100%	1544	1544
Krunt 3	EE	Väikeelamumaa – 100%	1614	1614
Krunt 4	EE	Väikeelamumaa – 100%	1590	1590
Krunt 5	EE	Väikeelamumaa – 100%	1558	1558
Krunt 6	EE	Väikeelamumaa – 100%	1515	1515
Krunt 7	EE	Väikeelamumaa – 100%	1811	1811
Krunt 8	EE	Väikeelamumaa – 100%	1573	1573
Krunt 9	EE	Väikeelamumaa – 100%	1983	1983
Krunt 10	EE	Väikeelamumaa – 100%	1703	1703
Krunt 11	Ü	Üldmaa – 100%	1244	1244
Krunt 12	L	Transpordimaa – 100%	276	276
Krunt 13	L	Transpordimaa – 100%	1031	1031
Krunt 14	L	Transpordimaa – 100%	770	770
Krunt 15	L	Transpordimaa – 100%	236	236
Planeeritav ala kokku:			19968 m²	19968 m²
Krunt 16 (väljaspool planeeritavat ala)	(käesolevas töös ei käsitleta) Transpordimaa 3843 m² Turu II mü-l, mis vajalik käesoleva planeeringu realiseerumise tarbeks.			

[illegible]

Turu I kinnistu 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. 6-1/1856 Ella Petermann /allkiri/ vaneminspektor	Kaust 1/6 Joonis 2	
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud nr. 1817, 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. 3199. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Jelena Maljugina /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3	
4.	Harju Maaparandusbüroo	Kooskõlastatud nr. 135/4 13.07.2004, tingimusel: Ei ole maaparandusega seotud /allkiri/ Tõnis Lepp juhataja asetäitja	Kaust 1/6 Joonis 2	
5.	AS Elion Ettevõtted	Kooskõlastatud 08. juuli 2004.a. nr. 2962814. Kalle Teldre /allkiri/	Kaust 1/6 joonis 3 ja kiri lk	
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. 1378. Andres Aruväli /allkiri/ Tehnikadirektor 23.07.2004	Kaust 1/6 joonis 3 ja kiri lk	
7.	Muinsuskaitseamet Uus tn. 18, Tallinn (Pikk tn. 2)	Kooskõlastatud nr. 1666, 26. juuli 2004.a. Armin Rudi /allkiri/ Harjumaa vaneminspektor	Kaust 1/6 joonis 3	

1	2	3	4	5
8.	Maaüksuse omanikud: <u>Turu I mü 65301:001:0148</u> Oü Bristol 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	
9.	Naaberüksuste omanikud ja piirinaabrid <u>Sylvia mü 65301:001:1770</u> ja puurkaevu omanik Meelis Leinola Veeru 6-62 Maardu, 74113 Tel. 5141666 (andres 5294534) <u>Turu II 65301:001:0149</u> Inna Rannala	Kooskõlastatud 13. 07. 2004.a. Meelis Leinola /allkiri/ Kooskõlastatud. Teemaa lahendusega nõus. 12.08.2004.a. Inna Rannala /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3 Kaust 1/6 Joonis 2	
10	<u>Harjumaa</u> <u>Keskkonnateenistus</u> Viljandi mnt. 16 Tel. 6722972 6722128	Kooskõlastuskiri 23.11.2004 nr. 30-12-3/4562-2 Jaan Pikka juhataja	Kaust 1/6 Lk. 42	

LISAD