

ARHIV

173

HARJU MAAKOND RAE VALD JÄRVEKÜLA KÜLA
LIIVA- I KINNISTU MAATÜKK 1

DETAILPLANEERING

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

24. august 2005 a.

otsusega nr 460

TELLIJA: MAAREK LINDAU

PROJEKTEERIJA: FIE. VILJA ALUMETS

EEP000069

2005
TALLINN

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
 - 2.1 Asukoht
 - 2.2 Üldplaneering
 - 2.3 Maa kuuluvus
 - 2.4 Olemasolevad hooned
 - 2.5 Tehnovõrgud
 - 2.6 Haljastus
 - 2.7 Maakasutuse piirangud
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldist
 - 3.2 Kruntide moodustamine ja hoonestus
 - 3.3 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.4 Elektrivarustus
 - 3.5 Sidevarustus
 - 3.6 Küte
 - 3.7 Teed ja platsid
 - 3.8 Haljastus ja heakorrastus
 - 3.9 Keskkonnakaitse
4. Tehnilis- majanduslikud näitajad

II JOONISED

- | | | |
|----|-------------------------------------|------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1: 5 000 |
| 2. | Tugiplaan | M 1: 1 000 |
| 3. | Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan | M 1: 1 000 |
| 4. | Tehnovõrkude koondplaan | M 1: 1 000 |

III LISAD

III LISAD

1. Rae Vallavalitsus korraldus 29.jaanuar 2003 nr87 Järveküla küla Liiva-I kinnistu maatükk 1 detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine
2. Lähtetingimused Järveküla küla Liiva-I kinnistu maatükk 1 detailplaneeringu koostamiseks 29.01.2003
3. Rae Vallavolikogu otsus 10.detsember 2002 nr24
4. Väljavõte ajalehest Harjumaa 4.veebuar 2003
5. Rae valla üldplaneering (1992), väljavõte
6. Rae valla üldplaneering (koostamisel), väljavõte
7. Kinnistamisotsus
8. Liiva- I kinnistu katastriplaan
9. Leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta 0502.2003.a.
10. Rae Vallavolikogu alalise keskkonnakomisjoni koosoleku protokoll 01.12.2003 nr19
11. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr37597-2 25.11.2004.
12. Elion Ettevõtted Aktsiaselts tehnilised tingimused nr2503878 05.09.2003
13. AS ELVESO 18.04.2005.a.nr 40/05 tehnilised tingimused

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneering on koostatud Maarek Lindau tellimusel Rae vallas Järveküla külas Liiva-I kinnistu maatükk 1- le. Detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 10.detsember 2002 nr24 detailplaneeringu algatamisest.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritava alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise otsus
- Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- topo- geodeetiline alusplaan (OÜ Geolander 13.03.2003, töö nr. T-287/2003)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Planeeritav maa- ala pindalaga 1,79 ha asub Järveküla küla kaguosas. Juurdepääs on Vana- Tartu maanteed mööda Kindluse teelt (valla tee). Planeeritava maa- ala reljeef on langusega põhjast lõunasse ca 2,5m, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 47,0m kuni 45,5m. Planeeritava kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Rae valla üldplaneeringus kuulub nimetatud maatükk väikeelamumaa piirkonda.

2.2 Üldplaneering

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus (1992) on ette nähtud planeeritavale alale maatulundusmaa sihtotstarve, käesolevas planeeringus muudetakse see väikeelamumaaks.

1992 aastal kehtestatud üldplaneering näeb elamumaa sihtotstarvet vaid väga piiratud aladel, tegelik elamukruntide vajadus on 13 aasta jooksul osutunud prognoositust suuremaks. Käsitletavas planeeringus moodustatavate kruntidele on olemas reaalsed ostjad ning ostu- müügi eellepingud.

Koostamisel olev Rae valla üldplaneering näeb elamuehitust peaaegu kogu Peetri ja Järveküla külade ulatuses.

2.3 Maa kuuluvus

Planeeritav maa- ala asub aadressil:

-Liiva I maatükk 1 (katastritunnus 65301:001:0202)

Planeeritav kinnistu piirneb:

-Liiva II maaüksusega (katastritunnus 65301:001:0199)

-Sepa- Maidu maaüksusega (katastritunnus 65301:001:0139)

-Otsa 5 maaüksusega (katastritunnus 65301:001:0489)

-Maksi maaüksusega (katastritunnus 65301:001:0611)

-Liisa maaüksusega (katastritunnus 65301:001:1820)

-Lõo maaüksusega (katastritunnus 65301:001:0910)

2.4 Olemasolevad hooned

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

2.5 Tehnovõrgud

Planeeritava maa- ala põhja osas (paralleelselt Vana- Tartu maanteele suunduva Kindluse teega) kulgeb C kategooria gaasitrass (1,2MPa: $\varnothing$ 500m).

Kindluse teega paralleelselt 1,5m põhja poole on varem projekteeritud 20kV elektrikaabelliin (AS Elpec- Järveküla 110/20kV alajaama 20kV kaabelvõrgu projekt).

Planeeritava maa- ala põhja osas ja lääneosa piiriga paralleelselt (Liiva II kinnistul) paikneb kõrgepinge õhuliin (10kV).

Nimetatud kõrgepinge õhuliin lõpeb Liiva II kinnistu kagu nurgas „Lõo” 10/0,4kV mastalajaamaga.

2.6 Haljastus

Enamus alast on looduslik rohumaa, endine põllumaa. Kõrghaljastus puudub.

2.7 Maakasutuse piirangud

Planeeritaval maa- alal asuva tänava kaitsevööndi laius on teemaa piirist 5m.

Maa- ala läbiva C kategooria gaasitrassi (1,2MPa; $\varnothing$ 500m) kaitsetsoon (servituut) on gaasitoru teljest 2 m kummalegi poole. 10kV elektri õhuliini kaitsevööndi laius on liinist 10m kummalegi poole.

Maa- alaga piirneva Kindluse tee (valla tee) kaitsevööndi laius on 20m tee teljest mõlemale poole.

Planeeritav maa- ala asub Tallinna veehaardesüsteemi valgalal.

Planeeritav maa- ala asub kaitsmata põhjaveega alal.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldist

Planeeritav maa- ala on jaotatud väikeelamumaaks (6 pereelamu ja kahe korteriga elamu krunti) ning transpordimaaks vastavalt katastriüksuste sihtotstarvete liigituse alusel Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaanuari 1996.a. määruse nr.36 ja 29. aprilli 1996.a. määruse nr. 120 kohaselt (TR I 1996. 13 ja 1996. 32.636).

Planeerimislahendus tuleneb maaüksuse piiridest, olevast sõiduteest, tellija soovidest, tehnoarajatiste ja- võrkude vajadusest, maapinna reljeefist.

3.2 Kruntide moodustamine ja hoonestus

Põhijoonisel (vt. joonis nr.3) on näidatud kruntide suurused, kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, maksimaalne ehitusalune pind, maksimaalne täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil ja ehitise lubatud tulepüsivusklass.

Tabelis 1 (vt. joonis nr.3) on toodud veel maksimaalne hoone kõrgus, hoone brutopind ja piirangud krundil.

Tabelis 2 (vt. joonis nr.3) on toodud andmed kruntide moodustamiseks.

Väikeelamumaale on määratud ehitusala piirid lähtudes hoonestuse ja tuleohutuse eeskirjadest.

Ehitusala piirid kruntide piiridest on 5,0 m (va. Krunt 1, kus Kindluse tee poolisel küljel ulatub teekaitsevöönd 10,0 m kaugusele krundi piirist).

Elamud on planeeritud tulepüsivusklassiga TP 3,, millest johtuvalt on elamute vaheline tuleohutusküja 10,0 m ja ehitismaterjalide valik on vaba.

Põhijoonisel on toodud tinglikud elamute asukohad ja juurdepääsuteed kruntidele.

Elamud on soovitud projekteerida võimalikult kaugemale (krundi sügavusse) sõiduteest. Põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaani (vt. joonised nr.3 ja 4) on määratud tehnovõrkude servituudid.

3.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Liiva I maaüksusele planeeritud elamute veevarustus on vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ette nähtud piirkonna ühisveevärgist. Kvartalisisene veetorustik paigaldetakse PE torudest Ø 110, 63 mm PN 10 ca 1,8m sügavusele maapinnast.

Kinnistule on ette nähtud 6 veeühendust, mis tuuakse kuni krundi piirini. Tänavasse ca 0,3m kaugusele piirdest paigaldatakse peakraan, mis on krundi liitumispunktiks.

Liiva I arvutuslik veetarve Q ööp. keskm. = $4,0\text{m}^3/\text{d}$; Q max ööp. = $4,8\text{m}^3/\text{d}$; q max h = $1,0\text{m}^3/\text{h}$

Kogu piirkonda (vt. ümbruse skeem) kavandatud elamute summaarne veetarve Q ööp. keskm. = $25\text{m}^3/\text{d}$; Q max ööp. = $30\text{m}^3/\text{d}$; q max h = $6,5\text{m}^3/\text{h}$

Liiva I veevarustuse tänavatorustik pikkusega ca 0,2 km tuleks rajada plasttorudest silmas pidades AS Elveso poolt esitatavaid nõudeid.

Tuletõrjveevarustus

Planeeritava ala elamute arvutuslik tulekustutusvee hulk $qt = 5\text{l}/\text{sec}$ kolme tunni jooksul.

Välis- ja sisetulekustutusvesi võetakse ringtorustikule paigaldatavatest hüdrantidest.

Veevarustuse tööjooniste koostamisel tuleb torustikule ette näha hüdrandid.

Koostatav lahendus tuleb kooskõlastada nii piirkonna ühisveevärgi rajajaga (AS Water Ser) kui ka kohaliku vee-ettevõttega (AS Elveso).

Kanalisatsioon

Planeeritaval alal puudub kanalisatsioon.

Arvestades planeeritava maaüksuse reljeefi ning käsitletava alaga piirnevate ja planeerimisel kuuluvate elamute perspektiivset kanaliseerimisvõimalust, tuleb reovee juhtimiseks valla üldkanalisatsiooni rajada reoveepumpla.

Kavandatud reoveepumpla on ette nähtud Liiva II maaüksusele.

Liiva I elamute kanaliseeritav maksimaalne reovee kogus Q max ööp. = $4,8\text{m}^3/\text{d}$.

Järgnevas projekteerimisstaadiumis koostatav Liiva I elamute kanaliseerimise projekt tuleb kooskõlastada nii kanalisatsiooni arendusettevõtte AS Water Ser kui ka kohaliku ettevõttega AS Elveso.

3.4 Elektrivarustus

Planeeritud elamute elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tallinn- Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 25.11.2004.a. nr. 37597-2.

Elektrivarustuseks on ette nähtud oleva „Lõo“ 10/0,4 kV mastalajaama asendamine 20/0,4 kV komplektalajaamaga.

Selleks on ette nähtud 45m² suurune krunt Liiva II maaüksusel.

Nimetatud krundi moodustamise kohta on olemas nõusolek Liiva II maaüksuse omanikult.

Alajaama toide on planeeritud läbi maaüksuse kavandatud 20kV maakaabelliinilt („Raevägeva- Lõunaring“) transiidina.

Olev „Jüri- Mõigu“ 10kV fiidri „Lõo“ haruliin ja mastalajaam kuuluvad likvideerimisele.

„Lõo“ 10/0,4 kV alajaama olevad tarbijad ühendada planeeritud komplektalajaama toite.

Elamute toiteks on planeeritud komplektalajaamast 0,4 kV maakaabelliin ringtoitena.

Elamukruntide piiridele on kavandatud transiit- ja liitumiskilbid.

Elamutele on ette nähtud peakaitsmed 3X25A.

Reoveepumpla ja tänavavalgustuse elektrivarustuseks on alajaamast planeeritud eraldi 0,4 kV maakaabelliinid.

Elamukruntidele nr. 5 ja 6 on planeeritud 0,4kV maakaabelliin (servituudiga 1+1m) „Lõo“ 20/0,4kV alajaamast Otsa 5 kinnistule.

Konkreetsed elektrivarustuse rajamiseks tuleb koostada elektrivarustuse projekt.

3.5 Sidevarustus

Planeeritud elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 03.09.2003.a. nr. 2503878.

Piiritlus. Jaotuskapp on planeeritud krunt nr. 1 piiril.

Teemale planeeritud sidekaablist on ette nähtud sisestus igale elamule.

Konkreetsed sidevarustuse rajamiseks tuleb koostada sidevarustuse projekt.

3.6 Küte

Elamute küte on kavandatud lokaalsena.

Küttesüsteemide valikul tuleb lähtuda projekteeritavate elamute suurusest, elanike majanduslikest võimalustest, soovidest ja isiklikest harjumustest.

3.7 Teed ja platsid

Vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesandele on kavandatud planeeritavale maa- alale juurdepääsutee (Kindluse tee) rekonstrueerimine. Nimetaud tee on valla tee ja teemaa laiuseks on planeeritud 16,0m.

Kõvakattega sõidutee laiuseks on planeeritud 5,5 m (tugevdatud teepeenrad 0,75m).

Teemaale on ette nähtud jalakäijate (laius 1,5m) ja jalgratturite (laius 2,0m) tee kogulaiusega 3,5m.

Sõidutee teljest mõlemale poole on määratud teekaitsevöönd 20,0m

Kindluse teelt algab eratee, mis kulgeb paralleelselt maaüksuse piiriga ja hargneb kinnistu piiri taga kaheks tupikteeks.

3.8 Haljastus ja heakorrastus

Kruntidele on ette nähtud rajada kõrghaljastus soovitavalt tuleks istutada nii leht- kui okaspuid. Kindlasti tuleks istutada puid (mitmes reas) krundile nr. 1 Kindluse tee poolse krundi piiri äärde ja maaüksuse sisete poolsele küljele kruntide piiril nii liiklusrada kui ka sõidukitest tulevate heitgaaside tõkestamiseks.

Täpne haljastusplaan lahendatakse konkreetse elamu projekti sidumisprojektiga.

Teemaal kruntide piiride ja sõidutee vaheline ala on planeeritud murualaks.

Kruntide tänavapoolne piire on soovitav rajada puidust kivist; Kindluse tee poolne piire kivist (graniit, lubjakivi, betoonkivi).

Kruntide vahelised piirded ja naabermaaüksuse piire võiks olla traatvõrkaed.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse.

3.9 Keskkonnakaitse

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuvabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

4. PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS

PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS				PARKIMISKOHTADE ARV		SULETUD BRUTOPIND SIHTOTSTARVETE KAUPA	
TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m²	%	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	PINDALA m²	%
EE	väikeelamumaa	14750	82,4	26	26	3600	100
L	transpordimaa	3156	17,6	-	-	-	-
	KOKKU	17906(1,79ha)	100	26	26	3600	100