

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu alus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu tellija vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsus (9.märts 2004 nr 207) ja lähtetingimused.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine ehituskruntideks, planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntide varustamine tehnovõrkudega ja liikluskorraldus.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Rae vallas, Lehmja külas Assaku-Jüri maantee ehk Põrguvälja tee ääres. Kogu planeeritava ala moodustavad Lookivi, Väljakivi, Metsakivi ja Lepa kinnistud ja nende ning Põrguvälja tee vahele jääv jätkuvalt riigi omandis olev maa. Reformimata maal asub ka Rae Vallavalitsusele kuuluv Loo elamu. Lookivi kinnistu suurus on 6,17 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, katastritunnus 65301:002:0014. Väljakivi kinnistu suurus on 2,42 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, katastritunnus 65301:002:0008. Metsakivi kinnistu suurus on 3,5 ha, maakasutuse sihtotstave maatulundusmaa, katastritunnus 65301:002:0009. Lepa maaüksuse suurus on 4865 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa, ja katastritunnus 65301:002:0053.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 18,5ha.

Ala piirneb valdavalt tootmis- ja ärimaaaladega. Kirde- ja idapoolset tootmisala eraldab Põrguvälja tee, lõunaküljel esineb ka metsaala, edela ja lääneosas kulgeb Tallinn-Tartu maantee, loodeküljel paikneb erafirma Saku Metalli tootmishoone.

Olemasolev ligipääs maa-alale on Põrguvälja teelt.

2.2. Piirangud

Maaala keskosa läbib 10 kV elektri õhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m kummalegi poole, samuti lõikab üks 10 kV elektriliin Metsakivi mü lõunapoolset nurka. Sidekaablid kulgevad Tallinn-Tartu maantee poolses osas kinnistute sees ja samuti kulgeb sidekaabel planeeritaval reformimata maal.

Planeeritav ala jääb suures osas maantee de kaitse- ja sanitaarkaitsevöönditesse. Vt. Tugiplaan.

Lisaks seavad hoonestusele piirangud planeeringuala asuvad vaevumärgatavad kultusekivid (reg nr 18792 ja 18793).

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Krundid

Käesoleva planeeringuga on lahendatud kokku 9 tootmis- ja ärimaa krunti, üks elumumaa, üks ühiskondlike hoonete maa krunt ning teemaa krundid.

Reformimata maale planeeritavate krundijaotuse aluseks on võetud olemasolev olukord ja jätkatud loogiliste piiridena olemasolevate kinnistute suhtes. Loo elamut ümbritseva krundi suurus on lahendatud Maaameti ja vallapoolse kompromisslahendusena.

3.2 Hoonestus

Määratud hoonestusalade kaugus krundi piiridest on valdavalt 10-20 m, jättes hoonete lõpliku paigutamise siiski vabaks. Elamu- ja ühiskondlike hoonete kruntidele on jäetud hoonestusala alates 5m krundipiirist, et oleks põhihoonet võimalik paigutada kaugemale Põrguvälja teest. Üldiselt on Põrguvälja tee äärmise sõiduraja teljest jäetud hoonestusest vabaks kuni 23,5 m. Tartu- Tallinn-Luhamaa maantee poolsesse teekaitsevööndisse pole hoonestust üldse ette nähtud.

Tootmis-ja äriotstarbelise maa ehitusõigus - vt. põhijoonis. Igale krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja olenevalt krundist 1-3 abihoonet. Põhihoone kõrgus olenevalt krundist 13-16 meetrit, abihoonel 9 meetrit, korruselisus 3-4.

Eraldi käsitletakse krunte nr 09 ja 15, mille sihtotstarbeks määratakse vastavalt tegelikule kasutusotstarbele korterelamumaa (09) ja ühiskondlike hoonete maa (15). Planeeritud krundil nr 09 asub olemasolev hoone- registrinimeks Loo elamu, mille põhihoone kuulub Rae vallale, kuid maa hoone ümber on kinnistamata. Põhihoone juures asuvad ka kõrvalhooned ja õueala. Kõnealusele krundile on lubatud kokku 3 hoonet, millest 1 olemasolev ja kaks uut hoonet, lubatud ehitusalune pindala 1500 m². Ka siin on lubatud maksimaalne kõrgus 13 m ja korruseid 3, et oleks ka reserv võimalikule juurdeehitusele. Katusekalle 0 kuni 45 kraadi. Sama ehitusõigust kannab ka kõrval asuv ühiskondliku hoone krunt (pos15), mille täpsem kasutusotstarve selgub järgmiste projekteerimisstaadiumite jooksul. Kruntidel 09 ja 15 edasisel planeerimisel rakendada liiklusmüra kahjuliku mõju vähendamise passiivseid meetodeid.

Uute elamuhoonete rajamisel tagada hoonekonstruktsiooniga nõuetekohane müraindeks.

Tootmis- ja ärikruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud naaberplaneeringu andmetest, et kujuneks omavahel sobiv kooslus. Hoonete katuseharjad on lubatud suunata paralleelselt või risti siseteega, et vältida hoone ebakorrapärasest paigutusest. Katusekalle 0 kuni 25 kraadi. Hoonete välisviimistluses kasutada kaasaegseid tootmishoonetele mõeldud materjale ja lähtuda eesti kaasaegse tööstusarhitektuuri põhimõtetest. Tartu mnt. ääres paiknevate kruntide juures arvestada nende paiknemist Eesti ühe peamagistraali ääres ning mistõttu omavad nende kruntide Tartu mnt. poolsed fassaadilahendused erilist tähtsust. Kõigi kolme Tartu maantee poolse krundi fassaadilahendused peavad olema lahendatud ühtses arhitektuurses stiilis.

Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus kuni 2 meetrit. Soovitatavalt läbipaistvad võrkaiaid.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3

Kruntideks jagamine ja ehitusõigus vt. Põhijoonis ja Tabel.

Aladel, kus asuvad kultusekivid ja nende kaitsetsoonid võib ehitustegevust alustada peale arheoloogilisi uuringuid, kui leevendatakse Muinsuskaitse kitsendusi. Vt ka 3.6. Muinsuskaitse.

3.3 Teed ja liiklus

Planeeritavast alast loodeküljele jääva Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteelt (edaspidi T2) on keelatud mahasõit kogu planeeringuala ulatuses. Olemasolev mahasõit kuulub likvideerimisele. T2 serva on ette nähtud 30 m laiune reservmaa vastavalt Maanteeameti nõudele. Vastav ala on ette nähtud võimalike perspektiivsete kergliiklusteede, kommunikatsioonide ja tee laienduste jaoks. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud piirdeaed reservmaa piirile. (Vt. Põhijoonis).

Käesoleva planeeringuga on kavandatud kaks uut mahasõitu. Olemasolev juurdepääs ühele hoonele Loo elamule (krundil pos nr09 tuleb likvideerida ja näha ette uult lõunapoolsest mahasõidult kinnistu servast..

Kahe mahasõidu planeerimisel Järveküla- Jüri maanteelt (Põrguvälja tee) on arvestatud :

- 1 Olemasolevat olukorda. Lõunapoolne tee jätkub varem väljakujunenud tee pikendusena. Põhjapoolne ristmik on lahendatud varem koostatud naaberdetailplaneeringu alusel.
- 2 Et kõikidele planeeritud äri- ja tootmismaakruntidele oleks tagatud võrdne juurdepääs, kuna maaomanikud ja arendajad on erinevad.
- 3 Et tekkivaid krunte oleks võimalik hiljem jagada või liita.
- 4 Igale krundile oleks tagatud lühim väljapääs, sest arendamine toimub erinevatel aegadel ja sõltub nii võimalikult vähem naaberkrundist.
- 5 Majanduslikku arvestust eelpool nimetatud punktide baasil.
- 6 Planeeritavate ristmike vahekaugus vastab normidele.
- 7 Liikluskorralduse lihtsustamiseks on Põrguvälja teele planeeritud ringristmikud, et vältida võimalikke liikluskonflikte Põrguvälja teel.

Tee maa-ala välja ehitamiseks koostada teeprojekt, milles täpsustatakse pööramisraadiused, nähtavuskolmnurgad jm. Bussiliiklus lahendatakse täpsemate edasiste projekteerimiste staadiumis.

Planeeringualal tagada Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr42 kehtestatud normmüratasemed, mis tuleb lahendada edasiste projektidega.

Parkimiskohti on arvestatud igale krundile vastavalt brutopinnale, võttes aluseks standardnormid EVS 843:2003.

Kõik teed on ette nähtud muuta asfaltkattega teedeks. Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja –projektid, kus oleks oluline juba ka arvesse võtta täpsemalt projekteeritava hoone sissepääsu asukohta. Teemaale tehakse käesolevaga ettepanek muuta nad avalikeks teedeks Teeseaduses sätestatud korras.

Planeeringuala läbiva tee teemaale sõidutee äärde on ette nähtud tolmuvaaba kattega kergliiklustee laiusega 2 meetrit. Järveküla-Jüri maantee servas on kergliiklustee ette nähtud teisele poole planeeritavat ala vastavalt piirkonna eelnevatele planeeringutele.

Vastavalt Maanteeameti nõudele on ehitusloa väljastamise eeltingimuseks seatud ristmiku väljaehitamine. Riigimaanteele teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

3.4 Haljastus ja heakord.

Kõrghaljastus esineb reformimata riigimaal ja Metsakivi kinnistul. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada vähemalt 50 % ulatuses ja lisaks istutada kaitsehaljastust maantee äärde.

Lagedate kruntide haljastamisel arvestada kõrghaljastuse mahuks vähemalt 10% krundi pindalast.

Krundi täpsem haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Prügikonteiner paigutatakse igale krundile. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

3.5 Kuritegevuse riskide leevendavad asjaolud.

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud:

1. Tänavavalgustuse väljaehitamine.
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrasstatud kruntide moodustumine.

Soovitav on kasutada turvafirmateenuseid (tootmis-äri ja ühiskondliku maa kruntidel) või naabrivalvet (Loo elamu krundil)

3.6 Tulekaitse

Tuleohutuseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Hoonetele määratakse lõplik kuja vastavas ehitusprojekti.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3 (sh Loo elamu)

Normikohase tuletõrjevee tagavad tuletõrjeveehüdrandid, mis asuvad veetorustiku ääres teemaal vahekaugustega maksimaalselt 150m. PS. Lisaks peab kruntidele ehitusprojekti staadiumis planeerima ka tuletõrjevee mahuteid, kui tuletõrjevee vajadus ületab 10l/sek.

3.7 Muinsuskaitse

Tegemist on alaga, millel asuvad kaks riigi kaitse all olevat arheoloogia mälestist – kultusekivi, kuid mis on looduses tähistamata.. Metsakivi kinnistu krundil nr 03 asuva kivi reg nr on 18793, mille asukohta ei olnud võimalik looduses leida, kuid seda ala raadiusega R=10m keskpunktiga X=6580857,3; Y=549549,3 peab pidama praegu veel kaitse alla jäävaks. Sellele on Muinsuskaitseamet algatanud mälestise registrist

kustutamise menetluse. Reformimata riigimaal krundil nr 06 reg asub rahn (1,5m kõrge ja 3m ümbermõõt X=6580976,6; Y=549447,2) nr 18792, mille piirangute alaks on kaitsevöönd 7m kivi väliskontuurist. Vastavalt Muinsuskaitseaduse §24 ja 25 on kinnismälestisel ning selle kaitsevööndis Muinsuskaitseameti ning valla loata keelatud ehitamine, krundi või kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, teede, trasside ja võrkude rajamine ja remontimine ning haljastus-, raie- ja kaevetööd.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele, mille kohaselt lubatakse käsitletavale alale veeühendust peale ühisveevärgi väljaarendamist.

Igale krundile ette näha sulgarmatuur 2 m kinnistu piirist väljapoole, mis jääb ka liitumispunktiks. Vt. ka AS Elveso tehnilised tingimused.

4.2. Kanalisatsioon

Heitveevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele, mille kohaselt on AS Elveso nõus vastu võtma heitvett peale ühiskanalisatsiooni väljaarendamist.

Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni on esimeses arengujärgus hoonestatavatel maaüksustel Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi lubatud reoveed suunata ajutiselt reoveekogumismahutisse, mille asukoht on valitud võimalikult lähemale ühiskanalisatsiooniga liitumise kohale, s.o. Lookivi kinnistule. Ühiskanalisatsiooni valmimisel on planeeringuala kinnistutel kohustus sellega liituda.

Ühiskanalisatsiooni väljaarendamisel on vajalik pumpla projekteerimine ajutiste kogumismahutite alale või selle vahetusse lähedusse Põrguvälja tee äärde. Uute kruntide piirist 2 m väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks. Täpsemalt vt AS Elveso tehnilised tingimused.

4.3. Drenaaž

Planeeringuala pole liigniiske. Sadeveed immutada tekkivate kinnistute pinnasesse. Drenaaži eelvoolu rajamisel paigaldatakse drenaažitoru sõidutee serva.

4.4. Elektrivarustus

Käesolevaga antakse planeeritava maaüksuse elektrivarustuse trasside, alajaama ja liitumiskilpide asukohad.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.58509, mida on järgitud. Lookivi ja Väljakivi kinnistute koormuskeskmesse nähakse ette 10 (20)/0,4 kV kahetrafolise

komplektalajaama ehitus. Alajaama toide on ette nähtud alajaama "Saku Metall" ja Kalevi 10 kV jaotuspunkti vaheliselt kaabelliinilt transiidina.

Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis, kus valdajal täpsustada liitumispunkti täpsed asukohad ja peakaitsme suurused Eesti Energia AS-s.

Tänavatele on ette nähtud välisvalgustus. Põrguvälja tee äärne tänavavalgustus lahendatakse Põrguvälja tee edasise projektiga.

4.5. Side

Sidevarustuse planeerimisel on lähtutud AS Elion poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 3481106.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse ette piiritlus-jaotuskapi asukoht Väljakivi ja Metsakivi maaüksuste vahelisel piiril, Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteeäärses piirkonnas, sidudes sealt hargnevad telefonikaabelliinid planeeritavate maaüksuste siseste telefonikaablitrassidega.

Kõikidele olemasolevatele krundisisestele sidekaablitele on vajalik servituut AS Elion kasuks või teisaldada need tulevastele avalikele teedele.

4.6 Gaasivarustus ,küte

Vastavalt lähteülesandele on planeeringuala kruntidele ette nähtud lokaalne gaasiküte,kuna kaugkütte trasse planeeringuala piirkonnas pole.

Planeeritavale alale on väljastatud esialgsed tehnilised lähteandmed gaasivarustuseks. Hilisemate täpsustuste käigus on lahendatud gaasiga liitumiskohad Põrguvälja tee ääres olemasolevasse gaasitorustikku kahest kohast uute sissepääsuteede juurest. Küte lahendada gaasitorustiku baasil edasiste hooneprojektidega.

Kaugkütte trasside valmimisel enne hoonestuse valmimist konkreetsele krundile on planeeringuala krundivaldajatel kohustus nendega liituda,juhul kui liitumise majanduslik tasuvus on parem kui lokaalsel gaasiküttel ja ettevalmistustööd konkreettsel planeeringuala krundil lokaalse gaasikütte valmisehitamiseks ja projekteerimiseks pole alustatud.

Projekti juht: Mart Vainu

Arhitekt: Inga Pajula

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Pos.nr.	Krundi planeeritud suurus (m2)	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liikide kaupa	Hoonete suurim ehitusalune pindala (m2)	Hoone suurim lubatud korruselisus/ kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	moodustatakse kinnistutest	Minimaalne tulepüsivus-klass	Parkimis-kohtade arv normatiivne/ kavandatud	Piirangud ja servituudi vajadused (sv)
01.	36229	Ä50Th50	13500	4/16	2	65301:002:0014	TP2	162	maantee kaitsevöönd ja san.kaitsevöönd, el.kaabli sv
02.	22170	Ä50Th50	10000	4/16	2	65301:002:0008	TP2	146	maantee kaitsevöönd ja san.kaitsevöönd, el.õhuliin kaitsevööndiga, sidekaablite sv
03.	35009	Ä50Th50	11900	3/13	4	65301:002:0009	TP2	143	maantee kaitsevöönd ja san.kaitsevöönd, el.õhuliin kaitsevööndiga, kultusekivi kaitsevööndiga, sidekaablite sv
04.	48	Th100	24	1/4	1	reformimata maa	TP2	-	
05.	20094	Ä50Th50	5000	3/13	2	reformimata maa	TP2	60	maantee san.kaitsevöönd, 10kV el.õhuliin kaitsevööndiga, sidekaabli sv
06.	11377	Ä50Th50	5000	3/13	2	reformimata maa	TP2	60	maantee san.kaitsevöönd, kultusekivi kaitsevööndiga
07.	3716	Ä50Th50	1000	3/13	2	65301:002:0053	TP2	15	maantee san.kaitsevöönd
08.	16286	Ä50Th50	5000	3/13	2	reformimata maa	TP2	60	maanteede kaitsevööndid, gaasi-, vee- ja kanalisatsiooni torustike sv
09.	3488	EEk100	1500	3/13	3	reformimata maa	TP2	10	maanteede kaitsevööndid, vee- ja kanalisatsiooni torustike sv
10.	24941	Ä50Th50	13500	4/16	4	65301:002:0014	TP2	162	ajutised reoveekogumismahutid san.kujaga, maanteede kaitsevööndid, gaasitoru sv, sidekaablite sv
11.	520	L100	-	-	-	65301:002:0014	-	-	
12.	16089	L100	-	-	-	reformimata maa	-	-	
13.	1148	L100	-	-	-	65301:002:0053	-	-	

14.	48	Th100	24	1/4	1	65301:002:0014	TP2	-	
15.	7167	Üh100	1500	3/13	3	reformimata maa	TP2	10	maanteede kaitsevööndid, gaasi-, vee- ja kanalisatsiooni torustike sv
16.	2491	Ä50Th50	500	3/13	1	reformimata maa	TP2	15	maantee kaitsevööndid
17.	2071	L100	-	-	-	65301:002:0008	-	-	
KOKKU	202 892								

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS: ca 20,3 ha

KAVANDATUD KRUNTIDE ARV: 17 tk

KRUNDITUD MAA BILANSS

ärimaa- ja tootmismaa:172 409 m2 (85%)

ühiskondlike hoonete maa: 7167 m2 (3,5%)

korterelamumaa: 3488 m2 (1,5%)

liiklusmaa: 19828 m2 (10%)