

Töö nr. 189- 04 **Eksemplar nr.** /6
Tellija: Tarmo Kõss
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

**Harju maakond Rae vald Vaskjala küla
PÄRNA 4A KINNISTU (65301:003:0386)
DETAILPLANEERING**

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uibo

Kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr. 44, 20. detsember 2005.a.

Peaarhitekt Jõrgen Vähi **Tallinn, 07.2005**

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	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	11

LISAD

1.	Lähtetingimused	12-24
Lisa 1.1.	Rae Vallavolikogu otsus nr. 162, 11 november 2003.a. – Vaskjala küla Pärna 4A kinnistu detailplaneeringu algatamine.	12
Lisa 1.2.	Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1419, 02. detsember 2003 Vaskjala küla Pärna 4A kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine ja lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks	13
Lisa 1.3.	Leping Vaskjala küla Pärna 4A kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta 08. detsember 2003.a.	19
Lisa 1.4.	Väljavõte kinnistusregistrist, registriosa nr. 59660	21

Lisa 1.5.	Katastriüksuse plaan M 1:2000	22
Lisa 1.6.	Maa-ala topograafiline plaan M 1:500,. 17.04.2003.a.	23
Lisa 1.7.	Väljavõte Rae valla üldplaneeringust, 1992.a. Projektplaan M 1:20000	24

2. Tehnilised tingimused 25-30

Lisa 2.1.	Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 44735, 12.04.2004.a.	25
Lisa 2.2.	Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 2778416	26
Lisa 2.3.	Rae Vallavalitsuse kiri nr. 6-2/2071, 25.06.2004 Puurkaevu rajamisest.	27
Lisa 2.4.	Keskkonnaministeeriumi kiri nr. 11-11/6921-2, 04.07.2005.a. Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamisest.	28
Lisa 2.5.	Jüri veevärgi tegevuspiirkonna arengukava, töö nr. 01044, 03.2002	30

3. Kooskõlastused 35-.....

.	Pärna 4A kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused	35
---	--	----

SKEEMID

Skeem 1	Asukoha skeem (tööle 189-04)	M 1:35 000	6

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. 162, 11 november. mai 2003 Vaskjala küla Pärna 4A kinnistu detailplaneeringu algatamisest. Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähtetingimused;
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava,
- Rae valla üldplaneering
- maaüksuse topograafiline plaan koos kinnistu piiridega M 1:500, 2003.a., töö nr. T-297/2003 (OÜ GEOLANDER);
- 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

Pärna 4A kinnistu (maatulundusmaa)	10690 m ²
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 65301:003:0386, registriosa nr. 59660
Planeeritaval alal olevad hooned	Alal hoonestus puudub
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub Pärna teelt. Ala lääneosas on pinnasetee Milgi kinnistule pääsuks.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Planeeritava ala lõunapiiril on 0,4 kV õhuliin
Planeeritaval alal kraavid ja maaparandusobjektid	Ala edelanurgas asub tiik, maaparandusobjektid puuduvad
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Pärna 4A kinnistu piirneb:

Pärna tn. 4 mü	– 65301:003:0004
Milgi mü	– 65301:003:0385
Pärna tee	–

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnovõrkude äranäitamisega M 1:500, 17.04.2003.a.. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis. Kõrgused. Balti süsteemis.

Maapinna reljeef on kaldega lõuna suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus 39.70-39.22 m vahel.

3.8. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritava ala keskel on rohumaa, äärtes kasvab suuremaid puid ja võsa.

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

3.9. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitsealuseid ja looduskaitsealuseid objekte alal ei asu.

Asukoha skeem (tööle 189-04) M 1:35000

SKEEM 1

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringus nähakse ette maa-ala kruntideks jagamine väikeelamumaaks (4 krunti) ja transpordimaaks (3 krunti). Ala kruntideks jagamisel on arvestatud Pärna tänava laiendamise võimalusega 5,5 m – tänava transpordimaa laiuks kujuneb kokku seega 10,5 m. Ala läänepiiril olev pinnaseteele on ette nähtud transpordimaa laiendus 3.0 m. Alale on ette nähtud ehitada ühepereelamud.

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)
Harja suund	vaba (soovitatavalt paralleelne või risti juurdepääsuteega)
Katuse kalle	0° -45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu kuni 9 m, abihoone kuni 4,5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone ühekorruseline
Kruntidevahelised piirded	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m). Krundil 1 on tuletõrje veevõtu tiik piirdega eraldatud ohutuse seisukohalt.

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan“ ja joonisele 3 „Tehnovõrgud“ (veejuhtimise servituudid).

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 3 Tehnovõrgud.

Veevarustus

Planeeringuala vesivarustus on ette nähtud rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu kaitsevöönd on ette nähtud 10,0 m. (vt. Lisa 2.3 ja Lisa 2.4 - Keskkonnaministeeriumi kiri nr. 11-11/6921-2, 04.07.2005.a.). Vastavalt Rae Vallavalitsuse kirjale nr. 6-2/2071, 25.06.2004.a. peale ühisveevärgi väljaehitamist Vaskjala piirkonda planeeringualal kaev sulgeda ja omanikel ühineda ühisveevärgiga.

Planeeringuala veetarbimine on $4 \times 0,5 \text{ m}^3/\text{d} = 2,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel.

Tuletõrjeevevarustus

Tuletõrjeeve saamiseks on ette nähtud maa-alal oleva loodusliku tiigi-veehoidla rekognstrueerimine, milles hoitavat vett saab võimaliku tulekahju korral kasutada hoonete kustutamiseks. Tiik tuleb rajada sellise sügavusega et talvel moodustuva jääkatte (paksusega kuni 1 m) alla jääks vajalik mahus (54 m^3) vett, mis tagaks kustutusvee 5 l/s kolme tunni jooksul. Tiigist veevõtuks on ette nähtud soojustatud kaev, mille ees on $12 \times 12 \text{ m}$ tugevdatud alusega muruplats (planeeritud tee äärde). Tuletõrje soojustatud veevõtukaev normatiivselt on $3,0 \text{ m}^3$, toru $d=200 \text{ mm}$.

Tiigist vee filtreerumise vältimiseks tuleb tiigi nõlvad ja põhi katta kilest isolatsioonikihiga. Suveperioodil on esteetilistel kaalutlustel soovitatav tiigi vett aereerida.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsisivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Tiik on soovitatav tarastada ohutuse seisukohalt.

Vastavalt lähteülesandele on Pärna tänava piirkond perspektiivselt ette nähtud ühendada Jüri aleviku ühisveevõrku, sellisel juhul lahendatakse ka tuletõrvevesi perspektiivis hüdrantide baasil.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks on igal majal ette nähtud plastikkonstruksioonis reoveemahuti (soovitatav $5 \dots 10 \text{ m}^3$), mis tagaks mahuti tühjendussageduse $10 \dots 20$ päeva (kuni perspektiivse ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni, peale seda omanikel liituda ühiskanalisatsiooniga). Planeeringuala kanaliseeritava reovee hulk – $2,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga. Kanalisatsiooni väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Kanalisatsioonitorude väljaviigud täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 44735, 12.04.2004.a.

Kruntidele 1 ja 4 on ette nähtud oleva õhuliini mastidel olevate ühekohaliste liitumiskillpide asendamine kahekohaliste kilpidega. Kruntidele 2 ja 3 on ette nähtud kahekohaline liitumiskilp maakaabli toitel lähimast $0,4 \text{ kV}$ magistraalõhuliini mastist Pärna tn. ääres.

Kogu transpordimaa on avaliku kasutusega, seega eraldi servituutide seadmist piki transpordimaa piire ei ole vajadust.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 2778416, 20.02.2004.a. Piki tänavaid on ette nähtud kaablid PVC torudest d=100 mm, hargnemised PVC torudest d=50 mm.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidekaablite paigaldamiseks.

Sidevarustuse kohta koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Pärna teelt. Ala lääneosas on pinnasetee Milgi kinnistule pääsuks, planeeritavast alast on transpordimaa laienduseks arvestatud 3,0 m. On arvestatud Pärna tänava laiendamise võimalusega 5,5 m – tänava transpordimaa laiuseks kujuneb kokku seega 10,5 m. (vt. lõiked 1-1 ja 2-2 joonisel 3 – Tehnovõrgud)
Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeritava ala keskel on rohumaa, äärtes kasvab suuremaid puid ja võsa.. Soovitav on krundid lähitulevikus haljastada.

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, puurkaevu kaitsevöönd).

Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: uute kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

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 - soovitatav 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 M ²	Kokku M ²
Krunt 1	EE	Väikeelamumaa – 100%	2146	2146
Krunt 2	EE	Väikeelamumaa – 100%	2097	2097
Krunt 3	EE	Väikeelamumaa – 100%	3072	3072
Krunt 4	EE	Väikeelamumaa – 100%	2058	2058
Krunt 5	L	Transpordimaa – 100%	685	685
Krunt 6	L	Transpordimaa – 100%	210	210
Krunt 7	L	Transpordimaa – 100%	422	422
Planeeritav ala kokku:			10690 m²	10690 m²
Krunt 8	L	Transpordimaa – 100% (väljaspool planeeritavat ala)	422	425

4.10. Kruntide ehitusõigus

POS. (KRUNDI) NR.	KRUNDI PLANEERITU D SUURUS M ²	EHITUSALUN E MAX. PIND M ²	TÄIS EHITUSE MAX. %	KORRUSELI- SUS (MAX TÄISKORRU- SEID) / ELAMU MAX KÕRGUS	HOONET E ARV KRUNDIL (elamu/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
1	2146	330	16	2/9	1/2	EE	EE-660	tee kaitsevöönd, osaline kuja tuletõrje veevõtukaevust
2	2097	330	16	2/9	1/2	EE	EE-660	tee kaitsevöönd
3	3072	350	11	2/9	1/2	EE	EE-700	veejuhtimise servituut
4	2058	330	16	2/9	1/2	EE	EE-660	tee kaitsevöönd
5	685	-	-	-	-	L	L-0	avalik kasutus, servituudid tehnotrassidele
6	210	-	-	-	-	L	L-0	avalik kasutus
7	422	-	-	-	-	L	L-0	avalik kasutus, servituudid tehnotrassidele
Planeeritav ala kokku: 10690 m²								
8	425	-	-	-	-	L	L-0	avalik kasutus (väljaspool planeeritavat ala)

Märkus: Pos. 7 ja 8-st moodustub ühtne transpordimaa

Pärna 4A kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Otsus nr. 6-1/2191 projekti hindamise kohta 25082005 kooskõlastuskiri. Detailplaneering on kooskõlastatud.	Kaust 1/6 lk. 38	
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud nr. 3089 02.08.2005 Kajar Laus	Kaust 1/6 Joonis 2, lk. 32	
3.	Eesti Energia OÜ JaotusvõrkTallinn-Harju piirkond	Detailplaneering kooskõlastatud nr. 10917, 05.09.2005.a. tingimustel: Tööjooniste staadiumiks konkretiseerida tehnilised tingimused Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3, lk. 33	
4.	Harjumaa Keskkonnateenistus	Kooskõlastuskiri nr. 30-12- 3/3403-2, 22.08.2005 Ilmar Kaljurand /allkiri/ Peaspetsialist juhataja ülesannetes	Kaust 1/6 lk. 39	
5.	AS Elion Ettevõtted	Kooskõlastatud 06.09.2005, nr. 3998252 Arvo Sepp /allkiri/ sideliiniinsener	Kaust 1/6 Joonis 3, lk. 33 ja lk. 40	
6.	Harju Maaparandusbüroo	Kooskõlastatud nr. 157/05, 02.08.2005 Tõnis Lepp /allkiri/ juhataja asetäitja	Kaust 1/6 Joonis 2, lk. 32	
7	AS Elveso Jüri alevik, Ehituse 9 Tel. 6031480 Andres Aruväli 5017034	Kooskõlastatud nr. 266/05, 07.09. 2005 Karl Jätsa /allkiri/ Vee ja heitvee teenistuse juht Piirkonda Rae valla vee ja kan. arenguplaani-järgsete torustike väljaehitamisel on kinnistu omanikul kohustus nendega liituda.	Kaust 1/6 Joonis 3, lk. 33	

1	2	3	4	5
8.	Maaüksuse omanikud: Pärna 4A mü 65301:003:0386 ühisomand kaasomandist Tarmo Kõss ja Liivi Kõss Jüri, Tammiku tee 23-24 Rae vald 56557320 Jaan Remmel – kaasom.	Detailplaneeringuga nõus 08.09.05 Tarmo Kõss /allkiri/ Detailplaneeringuga nõus 08.09.05 Liivi Kõss /allkiri/ Detailplaneeringuga nõus 07.09.2005 Jaan Remmel /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3, lk. 33 Kaust 1/6 Joonis 3, lk. 33 Kaust 1/6 Joonis 3, lk. 33	
9.	Naaberüksuste omanikud ja piirinaabrid Milgi mü 65301:003:0385 Jaan Remmel	Nõustun puurkaevu sanitaar- kaitsetsooni osalise ulatuse- ga Milgi kinnistule (katastri- tunnus 65301:003:0385) Jaan Remmel /allkiri/ 07.09.2005.a.	Kaust 1/6 Joonis 3, lk. 33	

Lisad