

RAE VALD, JÄRVEKÜLA KÜLA,
OTSA 2 KINNISTU

DETAILPLANEERING

TELLIJA: ESTONIA INVESTMENT OÜ

PROJEKT: OÜ LINNAKUJUNDUSE GRUPP
REG.: 10397576
NARVA mnt.90, TALLINN 10127
Tel. 627 4870
Mob. 56 983 389
Fax. 631 3109
arno@argentor.ee

Projektijuht: Arno Anton
Projekteerija: Kristiina Kokk

TALLINN

2006 jaanuar

SISUKORD

SELETUSKIRI

1 Üldosa

2 Olemasolev olukord

- 2.1. Asukoht
- 2.2. Maaüksuse üldiseloomustus
- 2.3. Hoonestus
- 2.4. Tehnovõrgud
- 2.5. Haljastus

3 Planeerimislahendus

- 3.1. Üldist
- 3.2. Planeerimislahenduse eesmärk
- 3.3. Planeeritava krundi ehitusõigused ja arhitektuurinõuded
- 3.4. Hoonestus
- 3.5. Liikluskorraldus
- 3.6. Tuleohutusnõuded
- 3.7. Haljastus ja heakorrastus
- 3.8. Keskkonnakaitse
- 3.9. Vertikaalplaneerimine, sadevee ja drenaazivee ärajuhtimine
- 3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
- 3.11. Planeeringust tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
- 3.12. Tehnovõrgud
 - 3.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.12.2. Elektrivarustus
 - 3.12.3. Side
 - 3.12.4. Soojavarustus
- 3.13. Tehnilised näitajad

LISAD

- 1. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- 2. Detailplaneeringu lähteülesanne koos skeemiga
- 3. Maakasutuse ja omandiõiguse dokumendid
- 4. Eesti Energia AS tehnilised tingimused
- 6. ELVESO AS vee & kanali tehnilised tingimused
- 7. Elion Ettevõtted AS kiri 07.02.2005
- 8. Kooskõlastuste tabel, kirjad ja lisatud koopiad.

JOONISED

- | | | |
|----|-------------------------|----------|
| 1. | Situatsiooniskeem | |
| 2. | Tugiplaan | M 1:1000 |
| 3. | Põhijoonis | M 1:1000 |
| 4. | Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |
| 5. | Tee rislõiked | M 1:100 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rae vallavalitsuse otsus (10. veebruar 2004.a. nr 202) algselt detailplaneering Järveküla külas asuva Otsa 2 (katastritunnus 65301:001:0173; pindala 13,63ha) ja kinnistul. Rae Vallavalitsuse 16.03.2004 a. korraldusega nr.28 on koostatud lähteülesanne.

Projekti koostamisel on arvestatud Rae valla koostatava üldplaneeringu ja Teoni IV kinnistu kohta koostatava detailplaneeringuga.

Planeeritava ala kohta oli OÜ Linnakujunduse Ehituse poolt (möödistamise litsens nr.392 MA v.a. 26.05.1996.a) koostatud digitaalne topogeoteetiline alusplaan koos tehnoorkudega M 1:500.

Projekti tellijaks on OÜ Estonia Investment.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav maa-ala asub Tallinna-Tartu mnt. läheduses - Harju maakonna, Rae valla, Järveküla küla, Otsa 2 maaüksusel. Planeeritava ala suurus on 13,8 ha. Maa-ala on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga lõuna suunas kerge kaldega, osaliselt kõrghaljastusega. Maa-ala läbivad keskelt kõrgepinge õhuliinid.

Juurdepääs kinnistutele on Järveküla-Jüri teelt algavalt kruuskattega Liiva teelt, mis külgneb kinnistu kirdepoolse krundipiiriga.

2.2. MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritava ala suurus on 13,8 ha. Maa-ala on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga lõuna suunas kerge kaldega, osaliselt edela osas kõrghaljastusega. Maa-ala läbivad keskelt kõrge-pinge õhuliinid. Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulusmaa.

2.3. HOONESTUS

Kinnistu on hoonestamata ja valdavalt osas haritav maa.

2.4. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal tehnoorkud uusehituseks puuduvad.

2.5. HALJASTUS

Maa-ala on enamalt jaolt kõrghaljastuseta ainult kinnistu edela poolses osas kasvav vähene kõrghaljastus.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldist

Planeerimise eelduseks on logistiliselt sobiv asukoht elamute rajamiseks:

- piisavalt kaugel Tallinn – Tartu kiirteest;
- Tallinna lähedus ja hea ühendus maanteega;
- väljakujunenud elukeskond (Assaku ja Järveküla küla);
- piirkonna hea elektrivarustatus;
- piisavalt rohevööndit sh kõrghaljastust;
- tootmisettevõtete puudumine ja üldplaneeringu ning kinnisvara arengu-prognooside kohaselt see situatsioon ei muutu.

Peamiseks puuduseks hetkel ühisvee ja kanali puudumine, kuid see on lähiaastatel lahendatud seoses piirkonna arengupotentsiaaliga.

3.2. Planeerimislahenduse eesmärk

- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks;
- elamukruntide moodustamine,
- planeeritavale kruntide ehitusõiguste määramine;
- kruntidele juurdepääsutee ja parkimise planeerimine;
- arhitektuursete nõuete kehtestamine hoonetele;
- teede ja tehnovõrkude maa-alade, servituutide ning sanitaar- ja tulekaitsekujade määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted;
- keskkonnakaitse abinõud;
- vertikaalplaneerimine; sade- ja drenaazvee ärajuhtimine

3.3. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga Otsa 2 kinnistu jaotub 55- ks krundiks. Sihtotstarbega elamumaa on kokku 46 krunti, sh suurematele kruntidele nr 1; 20; 22; 32; 45 on ette nähtud kaksikelamu ning kruntidele 41 ja 42 ridaelamu. Omaette krundid moodustatakse teedest, sihtotstarbega transpordimaa kokku 2 krunti, üldkasutatavad alad kokku 6 krunti ja kaks alajaama krunti. Elamumaa krundid on suurusvahemikus 1500 - 2790 m².

Kruntide andmed on toodud joonisel 3 kruntide ehitusõiguste tabelis.

Planeeritava ala maabilanss, sh katastriüksuste sihtotstarbed detailplaneeringu liigituse alusel on alljärgnev:

Sihtotstarve	suurus (m ²)	osakaal (%)
E	78 052	57
Ü	44 683	32,8
L	13 346	10
T	72	0,2
Kokku	136 153	100

Alljärgnevas tabelis on antud kruntide ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded.

Planeeritav ala	Rae vald, Järveküla küla, Otsa 2,
Hoonete korruselisus	max 2
Hoonete arv krundil	toodud ehitusõiguste tabelis
Hoonete suurim kõrgus meetrites,	11 meetrit
Krundi täisehituse protsent	max 10% krundi pindalast
Piirded	hekk või puit lippidest metall või kivi postidega – kõrgus max. 1,5m
Katusekalle	0° - 45°
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv
Katuseharja suund	vaba

3.4. Hoonestus

Planeeritavate hoonete projekteerimisel arvestatakse ümbritsevat ja tekkivat arhitektuurset keskkonda, milleks on läheduses asuvad elamud.

3.5. Liikluskorraldus

Juurdepääs kruntidele on Järveküla- Jüri teelt algavalt kruuskattega Liiva teelt, mis külgneb kinnistute kirdepoolse krundipiiriga. Liiva tee perspektiivseks laiendamiseks on ette nähtud moodusta eraldi liiklusmaa krunt nr 54 suurusega 869 m², mille tulemusel on võimalik laiendada tee maa-ala 8 m ulatuses. Edasi on tee kulgemine lahendatud koostöös naaberkinnistu Teoni- IV detailplaneeringuga kuni kõrgepingeliinini ja selat toimub hargnemine, tagades juurdepääsu mõlema kinnistu kvartalile. Parkimine on ette nähtud moodustatavatel kruntidel.

3.6. Tuleohutusnõuded

Peatüki koostamise aluseks on siseministri 8. septembri 2000. a määrus nr 55, Tuleohutuse üldnõuded (RTL 19.09.2000, 99 1599).

Juurdepääs planeeritava ala kruntidele on Liiva teelt. Tuletõrjeveega varustamine on kavandatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele rajatavast ühisveevärgist hüdrantide baasil. Hüdrantide asukohad on toodud joonisel 4- tehnovõrkude koondplaan. Antud ala veevarustus ringistatakse Teoni – IV kinnistu veetrassidega.

3.7. Haljastus ja heakorrastus

Kuna olemasolev kinnistu on praegu suures osas kõrghaljastuseta, on ette nähtud istutada Liiva tee äärde kõrghaljastus. Õhuliinide kaitsetooni rajada madalhaljastus. Planeerigualal on ette nähtud haljasalad (krundid 11, 21, 40 ja 44, 55) kuhu saab rajada laste mänguväljakud vms. Samuti muudavad need keskkonda hubasemaks ja

loovad rohkem privaatsust. Haljastuse ettepanek on toodud joonisel 3- põhijoonis.

3.8. Keskkonnakaitse

Keskkonnamõjude hindamiseks ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Planeeritavate tegevuste tagajärjel ei teki keskkonnaohtlike jäätmeid.

3.9. Vertikaalplaneerimine ja sade- ja drenaasivee ärajuhtimine.

Planeerigu- ja selle lähialal on rajatud kuivendussüsteemid, so kraavid ja drenaazisüsteemid liigvee ärajuhtimiseks. Koostöös Harju Maaparandusbürooga on antud soovituslik lahendus, et tagada liigvee ärajuhtimine kuivendussüsteemide oluliste osade (kraavid, suuremad kollektorid vms) kaudu. Lahendus on toodud lisas 8.

Kruntidele 27- 31 seada servituut kraav 7 osas, et tagada pinnase- ja drenaasivee äravool. Maa- ala läbiv drenaazikollektor (200 mm) paigaldada ümber kruntide 22-31 osas. Kuivendussüsteemide osas (drenaasikollektorid,ühenduskaevud) on vajalik koostada eraldi projektlahendus.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendatavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- arenev elukeskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid
- naabrivalve.

3.11. Planeeringust tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab planeeringuala piires krundi omanik.

3.12. Tehnovõrgud

Tee laiendamiseks ja tehnovõrkude tarbeks on ette nähtud maa-ala (krundid 53 ja 54) ja kahe alajaama tarbeks (krundid 10 ja 23).

Tehnovõrkude lahendus on toodud joonisel 4- tehnovõrkude koondplaan.

3.12.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil vastavalt AS ELVESO poolt 11.05.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 65/05.

Nende kohaselt on planeeritud kruntide veevarustus ühisveevärgi baasil

tarbimiskogusega ca 16 m³ ööpäevas ja tuletõrjevett 10 l/sek. Roevesi suunatakse ühiskanalisatsiooni. Sadevee kanalisatsioon lahendatakse iga krundipõhiselt.

3.12.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Energia poolt 17.02.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 59413.

Nende kohaselt on kavandatud kruntide elektriga varustamine kahest rajatavast 10/0,4 kv alajaamast (moodustatavad krundid 10 ja 23) madalpinge kaabelliini kaudu kruntide piirile paigaldatavatest liitumiskilpidest (vt joonis 4). Alajaamade toide on kavandatud Lõo 10/0,4 kv alajaamast.

Liitumiskilbid on paigaldatud arvetusega, et max kasutada kaheosalisi liitumiskilpe. Planeeritava ala maksimaalne üheaegne arvutuslik elektri koormus on ca 1000 kW.

Planeeritava ala kruntidele 20 - 22; 42 -45 seada servituudid AS Eesti Energia kasuks 110 kv kõrgepingeliinidele.

3.12.3. Side

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt AS Elion Ettevõtte poolt 07.02.2005 väljastatud kirjale nr G1-8- 41175- 7/282.

Nende kohaselt Elioni kaablivõrk selles piirkonnas puudub ja sidega varustamine võimalik RAS 1000 ja/või WDSL raadioside ja andmesidesüsteemi vahendusel.

Planeeringualal on reserveeritud sidetrassi tarbeks maa- ala tulevikus võimaldamaks selle rajamiseks ja elamute varustamiseks kaabelsidega.

3.12.4. Soojavarustus.

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte (tahked kütteallikad, õli) baasil. Perspektiivselt on ette nähtud võimalus gaasitrassi rajamiseks, et kasutada kütteallikana maagaasi.

3.13. Tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	138 000 m ²
Planeeritava ala maa bilanss:	
Elamumaa (E)	78 052 m ²
üldmaa (Üm)	44 683 m ²
transpordimaa (L)	13 346 m ²
tootmismaa (2 alajaama)	72 m ²
Suletud brutopinna bilanss:	15 000 m ²

Koostas:

A. Anton