

RAE VALD, JÄRVEKÜLA KÜLA,
OTSA 10 KINNISTU

DETAILPLANEERING

TELLIJA: OÜ UDC

PROJEKT: AS LINNAKUJUNDUSE ARENDUSBÜROO
REG.: 10397576

NARVA mnt.90, TALLINN 10127

Mob. 56 983 389
Fax. 63 13 109
arno@argentor.ee

Projektijuht: Arno Anton
Projekteerija: Kristiina Kokk

TALLINN 2005
juuni

SISUKORD

1. ÜLDOSA	3
1.1. Planeeringu koostamise alus	3
1.2. Maa kuuluvus	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1. Asukoht	3
2.2. Maaüksuse üldiseloostus	3
2.3. Tehnovõrgud	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS	4
3.1. Üldist	4
3.2. Planeerimislahenduse eesmärk	4
3.3. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded	4
3.4. Hoonestus	5
3.5. Liikluskorraldus	5
3.6. Tuleohutusnõuded	5
3.7. Haljastus ja heakord	6
3.8. Keskkonnakaitse	6
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
3.10. Planeeringust tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	6
3.11. Tehnovõrgud	6
3.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
3.11.2. Elektrivarustus	7
3.11.3. Side	7
3.11.4. Soojavarustus	7
3.12. Tehnilised näitajad.	7
4. 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 Ettevõtte AS tehnilised tingimused	
8. Kooskõlastuste tabel, kirjad ja lisatud koopiad.	
5. JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	
2. Tugiplaan	M 1:500
3. Põhijoonis	M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
5. Lõige 1-1	M 1:100

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 12. aprilli 2005.a. otsus nr 397, algatada detailplaneering Järveküla külas asuva Otsa 10 (katastritunnus 65301:001:0259; pindala 1,59 ha) kinnistul. Rae Vallavalitsuse 10.05.2005 a. korraldusega nr.580 kinnitati detailplaneeringu lähtetingimused.

Projekti koostamisel on arvestatud Rae valla koostatava üldplaneeringuga ja Karja tee võimaliku laiendamise ning tehnovõrkude kulgemisega. Planeeritava ala kohta on AS Geoestonia poolt (mõõdistamise litsens nr. EE- 1459) koostatud digitaalne topogeoteetiline alusplaan koos tehnovõrkudega M 1:500.

Projekti tellijaks on OÜ UDC ja koostajaks As Linnakujunduse Arendusbüroo.

1.2. Maa kuuluvus

Planeeritavale ala koosneb ühest kinnistust, mis Tallinna Linnakohtu kinnistus-osakonna registriosa nr 72020 (katastritunnusega 65301:003:0259) andmetel on omanik OÜ UDC, registrikood 10940678, Tallinn.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Tallinna-Tartu mnt. läheduses - Harju maakonna, Rae vallas Järveküla külas Otsa 10 maaüksusel Assaku aleviku vahetus läheduses. Planeeritava ala suurus on 1,59 ha.

Juurdepääs kinnistule on Assaku küla kaudu kohaliku tähtsusega Karja teelt, mis külgneb kinnistu põhjapoolse piiriga või Järveküla-Jüri teelt algavalt kruuskattega Liiva teelt. läheduses paiknevad endised biotiigid, mis ei ole kasutusel ja perspektiivselt likvideerida või korrastada ja vajadusel/võimalusel kasutada täiendava tuletõrje veevõtukohana.

2.2. Maaüksuse üldiseloostus

Maa-ala on hoonestamata, tasase reljeefiga, kõrghaljastus puudub. Maa-ala läbivad kinnistu lõunapoolselt servalt kõrgepinge õhuliinid. Maakasutuse praegune sihtots-tarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata ja valdavas osas haritav maa.

2.3. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldist

Planeerimise eelduseks on logistiliselt soodne asukoht elamute rajamiseks, mis on jätkuks Assaku alevikule ja lähiaastatel kujuneb sellest ühtne elukeskond:

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

Peamiseks puuduseks hetkel ühisvee ja kanali puudumine, kuid see on lähiaastatel kõrvaldatud 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-aalde, servituutide ning sanitaar-ja tulekaitsekujade määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
- tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted
- keskkonnakaitse abinõud

3.3. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga Otsa 10 kinnistu jaotub 14- ks krundiks ja veel kinnistuga piirnev Karja teelõik krunt nr 15 suurusega 2830 m². Sihtotstarbega elamumaa on kokku 8 krunti, sh 5 üksikeramu ja 3 paarismaja krunti. Omaette krundid moodustatakse teedest, sihtotstarbega transpordimaa, kokku 6 krunti ja üks alajaama krunt. Elamumaa krundid on suuremad kui 1500 m², sh paarismaja jaoks suuremad kui 2000 m². Vaata ka lisatud detaiplaneeringu põhijoonis.

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

Sihtotstarve	suurus (m ²)	osakaal (%)
E	7500	47,2
Eer	6280	39,6
L	2076	13,2
T	36	
Kokku	15892	100

Alljärgnevas tabelis on antud kruntide ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded.

Planeeritav ala	Rae vald, Järveküla küla, Otsa 10,
Hoonete korruselisus	max 2
Hoonete arv krundil	1elumaja+1abihoone; kruntidel 1-3 1paarismaja+2abihoonet
Hoonete suurim kõrgus meetrites,	8 meetrit
Krundi täisehituse protsent	max 20% krundi pindalast
Maapinna absoluutkõrguste vahemik maatükil	46.30 -47.10
Piirded	hekk või puit lippidest metall või kivi postidega – kõrgus max. 1,5m
Katusekalle	0° - 45°
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv
Katuseharja suund	Paralleelselt või risti Karja teega.

3.4. Hoonestus

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

Hoonete projekteerimisel lähtuda modernsest arhitektuurist - planeeritavale alale ei ole lubatud ehitada palkmaju või kasutada roo-katust.

3.5. Liikluskorraldus

Juurdepääsud kruntidelele on Karja teelt ja krundile 8 liiklusmaa krundilt 10. Kruntidele 3, 4 ja 5 juurdepääsuks on eraldi krunt 9 suurusega 353 m². Karja tee perspektiivse laiendamise jaoks on moodustatud eraldi krundid nr 11 ja 12 kokku suurusega 916 m². Planeeritud on jalakäiate tee Karja tee äärde.

Kinnistu idaserva läbib katteta tee juurdepääsuks naaberalale, millele on ette nähtud eraldi 12 m laiune liiklusmaa krunt nr 10 suurusega 432 m². Lääneservas läbib kinnistut selle piiri ja kraavi vahel katteta tee, mille on ette nähtud eraldi krunt 9, tagamaks juurdepääsu Otsa 11 kinnistule.

Parkimine on ette nähtud moodustatavatel kruntidel. Parkimiskohtade arv on näidatud joonisel 3.

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 Karja teelt. Tuletõrjeveega varustamine on

kavandatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele rajatavast ühisveevärgist. Täiendava võimalusena võiks ette näha naabruses olevate endiste biotiikide korrastamise tulemusel neid kasutada tuletõrje veevõtukohana.

3.7. Haljastus ja heakorrastus

Kuna olemasolev kinnistu on praegu suures osas kõrghaljastuseta, on ette nähtud istutada Karja tee äärde ja kruntide vahele kõrghaljastus. Õhuliinide kaitsetooni rajada madalhaljastus. Elamukruntidel ette näha vähemalt 20% ulatuses kõrg-
haljastust mis muudab keskkonda hubasemaks ja tekitab privaatsust. Haljastuse ettepanek on toodud detailplaneeringu eskiisi põhijoonisel.

3.8. Keskkonnakaitse

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

3.9. 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.

3.10. Planeeringust tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab planeeringuala piires krundi omanik.

3.11. Tehnovõrgud

Tee laiendamiseks ja tehnovõrkude tarbeks on ette nähtud maa-ala (krundid 11 ja 12), mis kulgeb piki Karja teed ja alajaama tarbeks krunt 14.

Tehnovõrkude lahendus on toodud joonisel 4- tehnovõrkude koondplaan.

3.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil vastavalt AS ELVESO poolt 30.05.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr

90/05.

Nende kohaselt on planeeritud kruntide veevarustus ühisveevärgi baasil tarbimiskogusega ca 2,5 m³ ööpäevas ja tuletõrjevett 10 l/sek. Roevesi suunatakse ühiskanalisatsiooni. Sadevee kanalisatsioon lahendatakse iga krundipõhiselt hoone projektiga.

3.11.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Energia poolt 25.11.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 59411.

Nende kohaselt on kavandatud kruntide elektriga varustamine rajatavast 20/0,4 kv alajaamast (moodustatav krunt 14) madalpinge kaabelliini kaudu kruntide piirile paigaldatavatest liitumiskilpidest (joonisel 4 tähistatud kollaselt- LK). Alajaama toide kavandatud sisselõikega kaabelliini nr 19225, mis kulgeb piki Karja tee äärt.

Liitumiskilbid on paigaldatud arvetusega, et max kasutada kaheosalisi liitumiskilpe, sh kruntidele 1,2 ja 3 on kavandatud paarismajad.

Planeeritava ala maksimaalne üheaegne arvutuslik elektrikoormus on ca 150 kW.

Planeeritava ala kruntidele 1, 2, 3 ja 5 seada servituudid AS Eesti Energia kasuks 110 kv kõrgepingeliinile.

3.11.3. Side

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt AS Elion Ettevõtted poolt 30.11.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3276503.

Nende kohaselt on kavandatud sidekanalisatsiooni rajamine piki Karja teed ja kruntide 3,4 ja 5 sissesõidutee äärde liitumisega krundi piiril. Juurdepääsukaabli rajamine planeeringualale lahendatakse eraldi projektiga.

3.11.4. Soojavarustus.

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil.

3.12. Tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	15 892 m ²
Planeeritava ala maa bilanss:	
Elamumaa (E)	13 780 m ²
transpordimaa	2 076 m ²
tootmismaa (alajaam)	36 m ²
suletud brutopinna bilanss:	4 720 m ²