

OÜ ETIK PROJEKT

Kalevi 9B, Türi; reg. kood 10952813; tel. 3847 001, GSM 5236 866

Lehmja küla Väljaotsa kinnistu detailplaneering

HARJU MAAKONNAS RAE VALLAS LEHMJA KÜLAS ASUVA

Väljaotsa kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2004-13

Tellija: Yma Kaljuste

© OÜ Etik Projekt

Kalevi 9B, 72212 Türi

Tel. 3847 001 GSM 5236 866

Köite sisukord

SELETUSKIRI

Planeeringu eesmärk ja koostamise alused	1
Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus	1
Joonis „Asukoha skeem“	
Krundijaotus	2
Kruntide ehitusõigus	2
Arhitektuursed nõuded	2
Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	2
Tabel 1 „Ehitusõigus“	
Tabel 2 „Kitsendused, servituudid“	
Keskkonnakaitse, haljastus ja heakor-rastus	3
Tehnovõrgud	3
Veevarustus	3
Heitvesi	3
Drenaaž ja sademevee ärajuhtimine	3
Soojavarustus	4
Elektrivarustus	4
Side	4
Tänavavalgustus	4
Tuleohutus	4
Seadusejärgsed kitsendused. Servituudid	5
Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	5

JOONISED

Olemasolev olukord M1:1000	
Põhijoonis M1:500	
Trassid M1:500	
Vertikaalplaneering M1:500	

L I S A D

LISA NR

Kooskõlastuste leht + väljavõte	
kooskõlastustega joonistest	1
Yma Kaljuste taotlus (seitsmel lehel)	2
Rae Vallavolikogu keskkonnakomisjoni 03.11.2003 protokoll (väljavõte 4 lehel)	3
Rae Vallavolikogu otsus planeeringu algatamise kohta (ühel lehel)	4
Väljavõte 6.veebruari 2004 ajalehest „Harjumaa“	5
Rae Vallavalitsuse 23.03.2004 korraldus nr 290 DP lähtetingimuste kinnitamise kohta (kuuel lehel)	6
Koopia Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 47914	7
Koopia Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr.2947995	8
Väljavõte Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringust (1 lehel)	9
Väljavõte Väljaotsa kinnistu detail-planeeringu eskiisist (1 lehel)	10
Koopia 10. augusti 2004 planeeringu läbivaatamise komisjoni protokollist	11
Väljavõte 2003. aastal teostatud lennuvälja müraprognoosist (8 lehel)	12
Koopia 02. juuni 2005 planeeringu läbivaatamise komisjoni protokollist	13
Koopia Harju Maavalitsuse 13. septembri 2005 kirjast nr 2.1-13/4254	14

Planeeringu eesmärk ja koostamise alused

Rae vallas Lehmja külas asuva Väljaotsa kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava, hetkel elamumaana arvel oleva maa-ala kruntimise teostamine ja tekkivate üksik- ja ridaelamukruntide ehitusõiguse määramine, samuti tänavate maa-alade, liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine.

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavolikogu 13. jaanuari 2004 otsusega nr 195 kinnistu omaniku Yma Kaljuste taotluse alusel. Planeeritav kinnistu asub Lehmja külas, Järveküla-Jüri maantee ääres. Kõrvalkrundid on hoonestatud üksikelamute ja suvilatega, lähim elamu asub Väljaotsa kinnistu piirist ca 17 m kaugusel. Krundi mõjualasse ei jää elukeskkonda halvendavaid ehitisi, nt põllumajanduslikke tootmishooneid, kalmistuid (lähim kalmistu asub Jüri alevikus). Lähim tootmishoone – AS Saku Metall – asub ca 160 m kaugusel krundile planeeritavatest elamutest. Planeeritav kinnistu on hoonestamata looduslik rohuma. Kinnistu keskosa läbivad 10kV kõrgepinge õhuliin, 0,4kV madalpinge õhuliin ja sademeveekraav ning kinnistu lõunaosa 0,4kV madalpinge õhuliin ja sidekaabel. Maantee ja tehnovõrkude kaitsevööndid on näidatud joon. 1 „Olemasolev olukord“. Planeeritava maa-ala lähedusse jäävast lennuväljast tuleneb piirang ehitiste kõrgusele – 130 m.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rae valla üldplaneering (detailplaneeringu lähtetingimuste väljastamisel 16. detsember 2003 oli koostamisel OÜ-s Urban Mark)
- Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneering (kehtestatud 16.juunil 2003; väljavõte vt Lisa 9)
- Väljaotsa kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 23.märtsi 2004 korraldusega nr 290; vt Lisa 6)
- Leping Rae valla Lehmja küla Väljaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta 29.märtsist 2004
- OÜ Maamöödukeskus poolt mais 2004 teostatud Väljaotsa kinnistu geodeetiline mõõdistus

Planeeringu koostajale teadaolevatel andmetel planeeritaval maa-ala varem kehtestatud detailplaneeringud ei ole, samuti puuduvad andmed ehitusgeoloogiliste uurimistööde teostamise kohta.

Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus

Planeeritav maa-ala hõlmab Väljaotsa kinnistu. Planeeringuala piir on kujutatud joonistel

Planeeringuala graafiliselt planeeringualast 1,5 m väljapoole. Planeeritava maa-ala
piir on näidatud joon. kontaktvöönd hõlmab osaliselt Väljaotsa kinnistust läänes
 „Põhijoonis“ paiknevad kinnistud järgmistes seostes:

- Tänav maa-alade, avalikult kasutatavate teede ja liikluskorralduse määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Servituutide vajaduse määramine

Krundijaotus

Planeeringuga moodustatakse Väljaotsa kinnistust kokku 13 krunti, neist 3 nn. „ajutised“ (lõiked mitmest kinnistust, millest moodustatakse hiljem kõiki krunte teenindava sõidutee kinnistu). Kõikidele kruntidele on planeeritud üks kasutamise sihtotstarve, kõrvalsihtotstarbeid ei planeerita. Kruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.

Krundijaotuse koostamisel ja kruntide suuruse määramisel on eesmärgiks nn. „külamiljö“ säilitamine – hoonestatud alad vahelduvad loodusliku haljasalaga. Planeeringulahendusega tagatakse juurdepääs planeeritavalt juurdepääsuteelt Loometsa ja Tuulevälja kinnistule.

Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga moodustub 2 ridaelamukrunti (1 4-korteriga ja 1 3-korteriga), 3 pereelamukrunti (kahel krundil ühepereelamu, Pos. 7 on lubatud ka kahepereelamu), 1 sõiduteemaa krunt (moodustub kruntidest Pos. 8, 12 ja 13), 1 kergliiklusmaa krunt (moodustub kruntidest Pos. 10 ja 11), 2 avaliku haljasala krunti ning 1 alajaamakrunt. Elamukruntidele planeeritavatele hoonetele on lubatud 2 maapealset korrust (k.a. katusekorrus). Kõrge pinnaveetaseme tõttu ei soovitata rajada keldreid. Haljasalale on lubatud rajada paviljonitüüpi kergehitisi (nt lehtla, mängumaja, jms). Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 1 ja joon. 2 „Põhijoonis“. Elamukruntide hoonestusalal on määratud kohustusliku ehitusjoone asukoht. Hoone peab domineerima hoonemahuga paiknema sellel, lubatud on tagasiastet kuni 20% ehitusjoonele jääva hoone külje ulatuses.

Tänavate ja juurdepääsudega piirnevatele krundi külgedele on lubatud rajada piirdeid kõrgusega 100-120 cm. Turvalisuse seisukohalt on soovitatav rajada piirded ka teistele, eriti hoonestamata aladega piirnevatele krundi külgedele. Nende piirete kõrgust ei normeerita, kuid rajamisel ei tohi rikkuda asjaõigusseaduse sätteid.

Arhitektuursed nõuded

Peamised arhitektuursed nõuded on toodud joonisel nr 2 „Põhijoonis“ ning „Ehitusõiguse“ tabelis. Lisaks eelnevale jälgida, et:

- planeeritavate pereelamute katusekalle jääks vahemikku 45-50°, ridaelamutel kas 0° või 45-50°
- räästa kõrgus planeeritud maapinnast oleks vähemalt 3,5 m
- krundi piirete materjal ja kujundus sobiks hoonete fassaadilahendustega. Piirete lahendus anda koos hoone projektiga

Katusekattematerjalide valikul ettekirjutusi ei ole. Lähedalasuvate lennujaama ja maanteedel liiklusest tuleneda võiva müra summutamiseks on soovitatav hoonete välisseinad teha kivist ja kasutada pakettaknaid.

Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritaval alal moodustub 1 avalikuks kasutamiseks mõeldud, eravalduses olev sõiduteemaa krunt juurdepääsuks Väljaotsa, Loometsa ja Tuulevälja kinnistule. Juurdepääs on planeeritud Järveküla-Jüri maanteelt. Ristmiku projekteerimisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringus ettenähtud, eelpoolnimetatud maantee äärde projekteeritava jalgrattateega.

Jalgrattatee projekteeritakse kergliiklusmaa krundile (vt. põhijoonisel krunt POS. 10 ja 11).

Pereelamute juurde viival ühendustel alates ristumisest Loometsa talu juurdepääsuteega rakendatakse õueala meetmeid (kiiruspiirang, suunamuutetakistus, künnis).

Ristmikel vajalike nähtavuskauguste (vt „Põhijoonis“) tagamiseks ei tohi nähtavuskolmnurgas paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Elamukrunte teenindavad parkimiskohad on lahendatud igal krundil. Planeeritava haljasalamaale autodega juurdepääsu ette ei nähta, v.a. haljasala hoolduseks ja teenindamiseks.

Keskkonnakaitse, haljastus ja heakorrastus

Olemasolev krunt on osaliselt võsastunud looduslik haljasmaa. Planeeringuga nähakse ette kahe haljasala moodustamine – olemasoleva krundi lõunaossa, maantee sanitaarkaitsevööndisse jääv looduslik haljasmaa ja planeeringuala keskele jääv haljasala. Haljasalale on võimalus rajada laste mänguväljak ja tuletõrje veevõtukoht.

Jäätmekäitlus on lahendatud kinnistute piirile paigaldatavate kogumiskonteineritega.

Vertikaalplaneeringuga (vt Joonis 4) on lahendatud sademe- ja drenaažvee eemaldamine planeeringualalt, vältides vee valgumist naaberkinnistutele. Sademevesi juhitakse teemaakinnistule Pos. 8 ja elamukinnistule Pos. 9 planeeritava küveti kaudu olemasolevasse kraavi. Kinnistule Pos. 9 on kavandatud veejuhtimisservituut.

Tehnovõrgud

Ehitamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või vajadusel nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused anda koos ehitusprojektiga.

Võõrale kinnisasjale jäävatele olemasolevatele tehnovõrkudele kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi. Tehnovõrkude kitsenduste ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist vastavalt Eesti vabariigi standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, Vabariigi Valitsuse 02.07.2003 määrusele nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ ja Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrusele nr 22 „Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine“.

VEEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide veevarustus on lahendatud, lähtudes Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringust – lähitulevikus (aastal 2007) on piirkonnas ette nähtud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljajehitamine.

Tuletõrje veevarustus tagatakse krundile Pos. 5 (vt Joon. 2 ja Joon. 3) rajatava maa-aluse veehoidlaga. Tuletõrje-veehoidla rajamisel ja kasutamisel tuleb tagada selle tähistamine, kasutamine ja korrashoid vastavalt siseministri määrusele „Tuleohutuse üldnõuded“:

HEITVESI

Planeeringulahenduses on ette nähtud kruntide olmereovee juhtimine rajatavasse Peetri küla ja Assaku aleviku ühiskanalisatsiooni.

DRENAAŽ JA SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Harju Maaparandusbüroo andmetel planeeritaval alal drenaaž puudub. OÜ

Maamöödukeskus poolt teostatud maa-ala mõõdistusel on näha 2 sademeveekraavi – krundi põhja- ja keskosas.

Sademevee äravooluvõrk on lahtine – kinnistutele Pos. 8 ja Pos. 9 planeeritav küvett juhib vee olemasolevasse kraavi. Kinnistule Pos. 9 on kavandatud veejuhtimisservituut.

SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala kruntidele planeeritavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete väikekateldega kesk-, ahi- või elektrikütte baasil.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal asuvad „Jüri-Rae“ 10 kV fidri õhuliin, madalpinge õhuliin kinnistu lõunaosas ja „Lille“ 10/0,4 kV alajaama 0,4 kV fidri õhuliin. Neist viimane on ette nähtud likvideerida ja liini kasutava Loometsa talu tarbija ühendada planeeritava komplektalajaama toitele.

Planeeringuala kruntide elektrivarustuseks on kinnistule Pos. 6 ette nähtud ühe trafoga 10/0,4 kV komplektalajaam, mille toide nähakse ette „Jüri-Rae“ 10 kV fidri mastilt nr. 6 transiidina masti nr. 7 24 kV isolatsiooniga maakaabelliiniga. Elamutele on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid võrguarvutuste alusel ringtoitena. Kruntide piiridele on ette nähtud liitumiskilbid. Kaabelliinidele on määratud servituudialad kaitsevööndite ulatuses (piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid).

SIDE

Igale planeeritavale elamule, ridaelamutes igale boksile nähakse ette maakaabliga sisestus. Võimalikud kaablite asukohad ning piiritlus-jaotuskapi asukoht on näidatud Joon.3 „Trassid“.

TÄNAVALGUSTUS

Planeeringuga nähakse tänavavalgustus ette juurdepääsuteele arvestusega, et 8 m valgustimastide korral on valgustite vahekaugus ca 40 m. Alale on planeeritud 8 tänavavalgustusmasti (vt Joonis 3 „Trassid“). Täpne valgustuse paiknemine oleneb teekatendi peegeldusomadustest, lambi valgusvoost ja -jaotusest, jms ning täpsustatakse järgneva projekteerimise käigus.

Tuleohutus

Planeeringu koostamisel ja kujade määramisel on arvestatud, et alale võib rajada minimaalselt TP 3 tulepüsivusklassiga hooneid.

Peale Rae valla ühisveevärgiga liitumist lahendatakse tuletõrje veevarustuse sõiduteekinnistule rajatava tuletõrjehüdrandiga (vt. Joon. 2 ja Joon. 3).

Kuni ühisveevärgi väljaehitamiseni tagatakse tuletõrjeveevarustus krundile Pos. 5 rajatava, vähemalt 50 m³ mahutava maa-aluse tuletõrje-veehoidlaga (vt. Joon. 2 ja Joon. 3).

Tuletõrje-veehoidla kasutamisel tuleb:

- 1) jälgida vee tasapinda veehoidlas ning lekke korral võtta meetmed selle kõrvaldamiseks ja veehoidla veega täitmiseks;
- 2) taastada 36 tunni jooksul pärast tulekahju kustutamist või tulekustutusõppust projektiga ettenähtud veevaru veehoidlas;
- 3) keelata tuletõrje-veehoidlas oleva vee kasutamine muuks otstarbeks, välja arvatud tulekahju kustutamine või tulekustutusõppuse läbiviimine;

4) tagada veehoidla aastaringse kasutamise võimalus.

Tuletõrje-veehoidla või looduslikul veekogul tulekustutusvee võtmiseks kohandatud veevõtukoht tähistatakse eraldi tulbal kuni 2 m kõrgusele kinnitatud sildiga, mille kaugus vahetust veevõtukohest on kuni 2 m. Nimetatud silt peab olema riskülikukujuline, minimaalmõõtmetega 200 × 600 mm ning sellel peab olema kirje «Tuletõrje-veevõtukoht» ja tehiseveehoidla puhul ka veevaru kogus kuupmeetrites. Sildi taust peab olema punast ning vähemalt 10 mm laiune sildi ääris ja sildil olev kirje valget värvi.

Seadusejärgsed kitsendused. Servituudid

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest tehnorajatistest ja planeeringuala läheduses asuvast riigimaanteest. Kitsenduste ulatus on planeeringuga määratud järgnevalt:

- piki elektri õhuliine - maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool, alla 1 kV pingega liinide korral 2 m ja 10kV pingega liinide korral 10 m, asuvad mõttelised vertikaaltasandid (kitsendus asub krundil Pos. 10)
- piki maakaabelliine - maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (kitsendused asuvad kruntidel Pos. 5 ja Pos. 8)
- piki sidemaakaabelliine - maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 2 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (kitsendused asuvad kruntidel Pos. 10 ja Pos. 11)
- riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 50 m ja sanitaarkaitsevööndi laius V klassi maanteel 60 m (kitsendused asuvad kruntidel Pos. 1, Pos. 2, Pos. 8, Pos.10, Pos. 11 ja Pos. 13)

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta teemaakinnistu (moodustub kruntidest Pos. 8 ja Pos. 13) kogu ulatuses avalikuks teeks. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel võib määrata eratee avalikuks kasutamiseks. Sellisel juhul nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Kuni tee avalikuks teeks muutumiseni võib osutada vajalikuks teeservituudi kehtestamine Tuulevälja ja Loometsa kinnistul Joonisel 2 „Väljaotsa põhijoonis“ näidatud ulatuses.

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtestada veejuhtimisservituut sademe- ja transiitvee ärajuhtimiseks küveti ja kraavi kaudu krundil Pos. 9.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagatakse planeeringuala peamiste teede valgustatus pimedal ajal. Alale jäävad krundid on soovitatav ümbritseda piirdeaiaga, sealjuures arvestada seletuskirja osas „Kruntide ehitusõigus“ toodud nõuetega.

Seletuskirja koostas:

Marje-Ly Rebas

17.06.2005

Kooskõlastaja nimi	Kuupäev	Seisukohad, ettepanekud, vastuväited	Allkiri, pitsat, kooskõlastuse nr
Elion Ettevõtted AS / Arvo Sepp	19.10.2004	Kooskõlastus kehtib järgmiste jooniste, lehtede kohta: „3“. Kooskõlastus kehtib kuni 18.10.2005	Nr 1322
Harjumaa Päästeteenistus / Kajar Laus	20.10.2004		Nr 2495
Harju Maaparandusbüroo / Tõnis Lepp	18.10.2004	Lahendusega nõus	Nr 183 / 04
Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond / Ella Petermann	28.10.2004	Vt. koopia otsusest nr 6-1 / 2700	Otsus nr 6-1 / 2007
Eesti Energia AS Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond / Merle Sildnik	06.10.2004	Tööjooniste staadiumiks konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Nr 4789
AS Elveso /Põhja piirkonna meister Enn Pork	29.10.2004	Kooskõlastatud	
Harju Teedevalitsus	21.10.2004	Vt. koopia kirjast nr 564	Kiri nr 564
Tuulevälja kinnistu omanik Kristi Taniel	9.05.2005	Vt. koopia kinnistuomanike kokkuleppest	
Harju Maavalitsus	13.09.2005	Vt. koopia kirjast nr 2.1-13/4254	Kiri nr 2.1-13/4254