

# OÜ TAKUMA PROJEKT

PÄRNU MNT 303-6 TALLINN TEL. 65 88 660 : 51 36 506: 50 34 290

FAX 65 88 660 E-MAIL takuma&hot.ee

Töö nr. 1605RV-DP

Tellija: AHTI MARDO

## RAE VALD VASKJALA KÜLA

**NURGA KINNISTU**

**DETAILPLANEERING  
PROJEKT**

**KEHTESTATUD**

Rae Vallavolikogu

"21" 03 ..... 2006 a.

otsusega nr ..... 95 .....

Projektijuht: KÜLLI TEDREMA  
Projekti autor: JOEL AUG  
Projekti konsultant: TIIT KÄÄR

TALLINN 2005

## SISUKORD

### Joonised:

DP1 TUGIPLAAN

DP2 KRUNDIJAOTUS- JA HOONESTUSPLAAN

DP3 INSENER-TEHNILISTE VÕRKUDE PLAAN

### Seletav osa:

I osa Seletuskiri

II osa Detailplaneeringu lähtetingimused, Vallavalitsuse korralduse ära kiri

III osa Detailplaneerimise õiguse üleandmise lepingu ära kiri

IV osa Detailplaneeringu algatamisega seonduvad materjalid

V osa Tehnilised tingimused

VI osa Omandiõiguse ja katastrimaterjalid

## SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus.

Rae vallas Vaskjala külas asuva Nurga kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 362, 08.02.2005.a., Rae Vallavalitsuse 01.03.2005.a. korraldus nr. 247 mille alusel algatati Nurga kinnistu detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Rae valla üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2005.a. märtsis teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistöo tehnilist aruannet.

### 2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Jüri aleviku vahetusläheduses perspektiivselt ettenähtud elamuehituspiirkonnas. Juurdepääs on Rebase teelt.

Planeeritava ala moodustab Nurga kinnistu pindalaga 0,5 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa. Planeeritav maa-ala on hoonestamat. Planeeritaval maa-alal asub kõrghaljastus.

### 3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine

Käesoleva töö eesmärgiks on olemasoleva kinnistu hoonestamine, eraldi kruntideks jagamist ei ole planeeritud.

### 4. Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud ehitusõigused ja ehituskeelualad, millised tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest. Krundile on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 3 korrust), täisehitusprotsent (kuni 25%) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 2 ridaelamut).

Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh

- a) krundile rajatavate ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 25% krundi pindalast
- b) ehitiste lubatud kõrgused kruntidel on suurimaks kõrguseks lubatud kuni 12 m, vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta soovitatavalt üle 0,5 m, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

### 5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse üldjuhul ida-läänesuunaliselt, võimalikud kõrvalekalded lubatud seoses kõrghaljastuse rajamise vajadusega.

Katused rajada soovitatavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega või ühepoolse kaldega. Samuti võib katuse rajada lamekatuseks. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 0-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega.

Välisviimistlusmaterjalide kohta esitatavad nõuded:

Lubatud on rajada betoonsokkel, loodusliku kiviga sokkel, krohvitud sokkel, ning tehismaterjaliga kaetud sokkel. Samuti on lubatud helehalli silekrohviga või lainelise krohviga kaetud värvimata või värvitud sokkel. Sokli värvitoonid peavad üldjuhul kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse terviku.

Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, puitplaat, vineeri, mineriitplaat, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Ühe kinnistu piires ei või kasutada rohkem kui kahte erinevat tellisetüüpi.

Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja hõõveldatud püstlaudvooderdus. Puitseinad peavad olema värvitud.

Kasutada tohib nii katte- kui ka laseerivaid värve.

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või katuseplekki toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Samuti on lubatud kasutada rullmaterjale madalakaldeliste katuste puhul. Kivimaterjal võib olla nii betoon kui ka keraamika. Katusetarvikud peavad olema katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest.

Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohviga sarnaselt välisseintega. Korstnapits katta vihmaveerennide ja -torudega sama tüüpi plekiga. Plekkkorstende puhul värv sama katusetarvikute värviga või roostevaba.

Ümara toruga vihmaveesüsteemid, viimistlus on valge, must, pruun, hall või kuumtsingitud teras. Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel, trepi astmed ja made kaetud looduskivist või pesubetoonist astmeplaatidega või puidust astmetega ja laudisega.

## **6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid.**

Piirdeaiad tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas. Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitatavalt ühte tüüpi ja värvi.

## **9. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED**

### **9.1 VEE JA KANALISATSIOONITORUSTIKUD**

Veevarustus on lahendatud vastavalt lähteülesandele Vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. 1878 – 10.06.2005.a. tagab AS Elveso Nurga kinnistu planeeringu alale vett ca 4m<sup>3</sup>/d ja tuletõrje vett 5l/sek olemasolevast piirkonna ühisveevärgi punktist V1, milline asub ca 375 meetri kaugusel.

Veevarustuse väljaehitamisel tuleb arvestada, et moodustatavate kinnistute piirist kuni 2 m välja poole on vajalik projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiiiber), mis jääb kinnistu osas liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Vastavalt AS Elveso väljastatud tehnilistele tingimustele on AS Elveso nõus vastu võtma planeeringu alalt heitvett ca 4m<sup>3</sup>/d. Ühiskanalisatsiooniärgigaliitumispunkt asub ca 375 meetri kaugusel.

Kanalisatsiooni torustiku projekteerimisel on vajalik arvestada, et kinnistu piirist kuni 2 m välja poole tuleb projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, milline jääb kinnistu liitumispunktiks.

Sadevesi valgub tänu reljeefile äravoolukraavi suunas ja imbub suures osas pinnasesse.

### **9.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS**

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeveevarustuseks 5l/s, mis on tagatud vastavalt AS Elveso väljaantud tehnilistele tingimustele. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringuga ette nähtud tuletõrjeveevõtu hüdrandi asukoht.

Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 100m. Hüdrant saab veetoite rajatavast ühisveevärgisüsteemist. Hüdrandi asukoht ei tohi olla teest kaugemal kui 2 meetrit. Tuletõrjeveevõtukohale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele

### **9.3 SOOJAVARUSTUS.**

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütet, tahket kütust (kamin või ahiküte), või elektrit ja ka mõlemat koos. Vedelkütuse kasutamine on antud piirkonnas keskkonnoahtlik võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu kütuse mahutite paigaldamisel.

#### 9.4 ELEKTRIVARUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso saadud tehnilistele tingimustele. Planeeritava ala varustamiseks on maa-alale planeeritud elektrivarustus olemasolevast 10/0,4 kV komplektalajaamast detailplaneeringus näidatud asukohta.

Alajaamast veetakse piki transpordimaad 0.4 kV maakaabel planeeritud kinnistuni. Kinnistu piirile sõidutee äärde on ettenähtud paigaldada kinnistupaaridele transiitkilbid koos liitumiskilpidega.

Tänavavalgustust eraldi planeeritud ei ole.

### 10. KESKKONNAKAITSE , KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Objektide soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada maakütte süsteemi, puidukütet ja/või elektrit.

Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega planeeritud teede maa-aladele tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja keskkonda saasteainete sattumise.

Ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise ka väljastpoolt.

Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Vajaduse korral tuleb mahutid varjata näiteks jäätmemaja, katusealuse või aedikuga, või hekiga. Koht, kus mahutid paiknevad, peab olema küllaldaselt valgustatud.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud mahutitesse.

Arvestatud on asjaoluga, et asumile peab olema tagatud optimaalne haljastus, lähtudes nii ökoloogilisest efektist, esteetilisest aspektist kui ka atraktiivsusest. Nii tasandub haljastuse ebaühtlane paigutus.

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Haljastuse säilitamise osas on tehtud ettepanek säilitada haljastust maksimaalsel võimalikul viisil, olenemata omandivormist. Haljastus ning selle struktuurielemendid muutuvad kõikide maakasutusviiside loomulikuks osaks. Maakasutusviiside kavandamisel on arvestatud haljastuse rajamisega algstaadiumist alates.

Kinnistute detailplaneerimise keskkonnamõjude hindamine

Detailplaneeringu keskkonnamõjude hindamisel on võrreldud variante:

1. Olemasolev olukord, midagi ei muudeta.
2. Planeeringuga ettenähtud muudatused.

#### **Detailplaneeringuga ettenähtud muudatused.**

Inserter-tehnilised võrgud so tarbevesi, elekter rajatakse ja ühendatakse olemasolevatesse võrkudesse. Autode parkimine lahendatakse igal krundil krundisisiselt.

Objekti soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada kas koos või eraldi maakütet, elektrit ja puitu. Võrreldes teiste kütustega, on nimetatud küttevormid ja -liigid kõige keskkonnasõbralikumad. Olmevesi kanaliseeritakse kogumismahutitesse.

#### **Jäätmekava**

Maa-alale paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Luuakse tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb paigaldada lisaks olmejäätmete konteineritele konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekaitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt üks korda nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

### **Järeldused ja ettepanekud.**

1. Soovitav on planeeritava ala sadevete süsteemide hooldamine lahendada tsentraliseeritult ühe ühise teenindusorganisatsiooni poolt.
2. Rakendada prügi sorteerimist tekkekohas, paigaldada krundile vastavad prügikontenerid jäätmete liigiti kogumiseks.

## **11. KRIMINAALPREVENTSIOON**

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

### **11.1 KRIMINAALPREVENTSIOONI EESMÄRK**

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus.

### **11.2. KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID**

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusrisiki väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

1. Välisüksed ja garaaziüksed - paigaldada turvauksed ja turvalukud;
2. Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
3. Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
4. Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt;
5. Krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale;
6. Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
7. Aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonetele turvafirma signaalsireen;
8. Naabrivalve käivitamine.

Naabrivalve kogemust on võimalik rakendada kogu piirkonna osas. Seda eelkõige põhjusel, et antud piirkond on kompaktne ja piiratud tänavatev õrguga.

Rae vald Vaskjala külas asuva Nurga kinnistu detailplaneering  
**KOOSTÖÖ TABEL**

| Jrk. nr | Koostöölalustav organisatsioon/planeeritava alal paikneva vara omanik | Koostöölalustuse nr. ja kuupäev | Koostöölalustuse täielik ära kiri  | Koostöölalustuse originaali asukoht | Projekteerija märkused koostöölalustaja tingimuste täitmise kohta |
|---------|---|---------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| 1.      | Harjumaa Päästeteenistus  | Nr. 2792<br>12.07.2005.a.       | Koostöölalustatud. Harjumaa Päästeteenistus Andres Mäll /alkiri/   | DP orig. kaust *                    | -   |
| 2.      | Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond                       | Nr. 6-1/1996<br>07.07.2005.a.   | Detailplaneering on koostöölalustatud Eila Petermann, Tallinna tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna vaneminspektor /alkiri/ | DP orig. kaust *                    | -   |
| 3.      | Harjumaa Maaparandusbüroo   | Nr. 88/05<br>04.05.2005.a.      | Koostöölalustatud Juhataja asetäitja Tõnis Lepp /alkiri/   | DP orig. kaust *                    | -   |
| 4.      | Kinnistu omanik   | 02.08.2005.a.                   | Koostöölalustatud Ahti Mardo /alkiri/  | DP orig. kaust *                    | -   |
| 5.      | AS Elveso ühisveevärk ja kanalisatsioon                               | Nr. 201/05<br>15.07.2005.a..    | Koostöölalustatud 1. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AS Elveso Karl Jatsa /alkiri/                  | DP orig. kaust                      | -   |

|    |                            |                              |  |                  |   |
|----|----------------------------|------------------------------|--|------------------|---|
| 6. | AS Elveso<br>Elektrivõrgud | Nr. 225/05<br>29.07.2005.a.. | Kooskõlastatud Arvo Neimar /alkiri/                                | DP orig. kaust   | - |
| 7. | Eesti Energia AS           | Nr. 60508<br>08.03.2005.a.   | Ei ole OÜ Jaotusvõrgu<br>võrgupiirkond Ülle Bondartsuk<br>/alkiri/ | DP orig. kaust * | - |

Projekti juht : .....

