

Töö nr: 52DP05
Asukoht: Harju maakond, Rae vald, Patika küla
Tellija: Annika Madisson, Taivo Madisson

Jaki kinnistu

DETAILPLANEERING

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-
planeerija

/Tanel Breede/

Tartu 2006

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
	SISSEJUHATUS.....	3
1	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
1.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid	3
2	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
2.1	Alusplaan	3
2.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
2.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus.....	3
2.4	Arhitektuurinõuded ehitistele	4
2.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	5
2.7	Ehitistevahelised kujud	5
2.8	Tehnovõrgud ja rajatised	5
2.9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	6
2.10	Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	6
2.11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	6
2.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	7
2.13	Planeeringu rakendamise võimalused	7
B	JOONISED.....	8
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	9
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000.....	10
3	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:1000.....	11
4	TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	12
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	13
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	13
2	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	14
3	ELION ETTEVÕTTED AS KOOSKÕLASTUS	15
4	HARJUMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS.....	16
5	HARJU TEEDEVALITSUSE KOOSKÕLASTUS	17
6	TALLINNA TERVISEKAITSETALITUSE HARJUMAA OSAKONNA KOOSKÕLASTUS	18
D	LISAD.....	19

A SELETUSKIRI

Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Rae vallas Patika külas Jaki kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ca 4,7 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistu jagamine elamukruntideks, seada kruntidele ehitusõigus ja varustada ehituskruudid tehnovõrkudega

1 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavaetus

1.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae vallavalitsuse korraldusega 13.01.2004 nr.21 kinnitatud lähtetingimused.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- Rae valla üldplaneering (1992).
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015.
- Patika küla Urba kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused, kinnitatud Rea vallavalitsuse 25.11.2003 korraldusega nr.1383

2 Planeerimise lahendus

2.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistasid FIE Taimi Kris ja FIE Tiia Mägi (litsentsid 179 MA-k, 461 Ma ja 86 MA-k 243 MA-k) märtsis 2004. (töö nr G-2-2004).

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav maaüksus on sihtotstarbalt maatulundusmaa pindalaga 4,62 ha asukohaga Patika küla Jüri-Vaida maantee ääres. Kinnistul asub elumaja tiigiga. Suurema osa kinnistust moodustab haritav maa pindalaga 4,2 ha. Põhjapoolt piirneb kinnistu kuivenduskraaviga. Samuti läbib kinnistut üks kuivenduskraav.

2.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga kavatsetakse Jaki kinnistu jagada 12-ks elamukrundiks. Lisaks planeeritakse krunt puurkaevule (pos 14), alajaamale (pos 13), lastemänguväljak (pos 4), maatulundusmaa (pos 15) ning ühendustee (pos 17).

Kruntide ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 1

Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m²)</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus (m)</i>
Pos 1	2048 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 2	3244 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 3	2524 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 4	357 m ² 100% Üm	-	-	-
Pos 5	2008 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 6	2019 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 7	2012 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 8	2002 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 9	2039 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 10	2002 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 11	2081 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 12	2328 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 1 abihoone	300	9
Pos 13	34 m ² 100% Th	1	20	4
Pos 14	8650 m ² 95% H; 5% Th	1	25	4
Pos 15	2872 m ² 100% M	-	-	-
Pos 16	3609 m ² 100% EE	1 üksikelamu, 2 abihoonet	450	9
Pos 17	6384 m ² 100% L	-	-	-

EE – väikeelamumaa 0010; Th – tootmishoonete maa 0030; Üm - üldmaa 0051; M – maatulundusmaa 011; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

2.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada

puid. Rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. hoonete suurim korruselisus: 2 korrust;
2. välisviimistlusmaterjalid: krohv, puitlaudis; palkviimistlus on keelatud;
3. lubatud katusekalde: 35...45 kraadi või lamekatus
4. katuseharja suund: vaba.

2.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Jüri-Vaida maanteelt nr 11114. Planeeringualal kavandatud uute teede sõiduteede laiuseks on planeeritud ca 5 meetrit, ühepoolsed kõnniteed ca 2 m. Planeeringuala tänavatel on kahesuunaline liiklus. Kõik teed on planeeritud asfaltkatte või muu võrdväärsete omadustega tolmuva kattega. Parkimislahendus elamukruntidel lahendatakse edasise projekteerimise käigus krundisiselt. Planeeritud tänavate (positsioon 17) avalikuks kasutamiseks määramine toimub vastavalt Teeseadusele (vastuvõetud 17.02.1999.a. seadusega (RTI, 13.03.1999, 26, 377)) tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Lepingus nähakse ette tee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis tee omanikule ning teehoiukulude kandjad. Kavandatud tänavatele teekaitsevööndit ei planeerita.

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal asuvad üksikud puud ala lõunapoolses osas. Olemasolev kõrghaljastus on kavandatud säilitada. Elamukruntidele tuleb krundi pindalast minimaalselt 20 % ulatuses rajada uut kõrghaljastust. Soovituslikult rajada kruntide tänavapoolsetele sisekülgedele madalhalbastus, naaberkruntide ja naaberalade poolsetele külgedele kõrghaljastust. Kruntide sisekülgedel on piirete maksimaalne kõrgus 1,2 meetrit ja materjalide valikut ei piirata. Lastemänguväljak haljastada mullatüübile sobilike taimedega.

2.7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks on planeeritud TP3, alajaamal (pos 13) TP1.

2.8 Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud rajatavast puurkaevust. Veetorustik rajatakse planeeringualal ringvoolsena. Veetoru on kavandatud planeeritud tänavamaale haljasala alla. Igale krundile on kavandatud eraldi ühendus tänavatorustikust. Suurim arvutuslik veetarbimine on 8,3 m³/d.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud kaks 54 m³ veemahutit.

2.8.2 Kanalisatsioon ja sajuvesi ja drenaaž

Esimeses etapis on kavandatud reovesi koguda krundisiseselt kogumismahutisse. Teises etapis kui Jüri – Vaida maantee äärde ehitatakse välja kanalisatsioonitoru on kavandatud planeeringuala reoveed suunata pumpamise teel nimetatud torusse. Reovee pumpala on kavandatud krundist pos 10 lõunapoole tänava maa-alale. Suurim arvutuslik reoveekogus on 8,3 m³/d.

Sajuvesi tuleb immutada krundisiseselt maasse.

Drenaažid 2-14 ja 1-7 tuua mööda kinnistu piiri kuivenduskraavi K-1. Kinnistu piiriga lõikuvast drenaažist 5-51 alates tuua kuivendustoru Ø100cm Liivoja peakuivenduskraavi.

2.8.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Tehnilised tingimused nr.49062, Eesti Energia AS. Antud detailplaneeringuga on ettenähtud eraldi maa-ala teenindusmaaga ühele planeeritavale alajaamale (pos 13). Projekteerimise käigus näha kruntide piirile ette 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega üks kilp vähemalt kahe krundi kohta.

Teede ja tänavate valgustus lahendatakse postvalgustitega. Valgustite toide on kavandatud maa-aluste kaablitega.

2.8.4 Soojavarustus

Planeeritud kruntide küttevarustus on kavandatud lokaalkütte baasil.

2.8.5 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.3014230, AS Elion Ettevõtted. Praegusel hetkel telefonisidevarustus planeeritaval alal puudub..

2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal on puurkaevu kaitsevöönd 50 meetrit. Samuti asub planeeringualal maaparandussüsteemi eesvool. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt ehitusprojektile.

2.10 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Seatakse reaalservituut Pangamäe kinnistule (puurkaevu sanitaar-tsoon (kü 65303:001:0058)). Reaalservituudi sisu määratakse poolte vahelisel kokkuleppel notariaalse lepinguga. Kasutusvaldused trassidele (elekter, vesi) pos.3 määratakse eraldi kokkuleppel trassivaldajate ja krundiomaniku vahel.

2.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

2.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Ühenduse alajaamani rajatakse kruntide valdajate poolt koostöös Eesti Energiaga. Ülejäänud tehnovõrgud rajatakse koostöös tulevaste krundi omanikega. Planeeritud kruntide omanikud on kohustatud pärast Rae valla ühistehnovõrkude väljaehitamist nendega liituma.

Planeeringuga kavandatavad tänava maa-alad antakse pärast tänavate lõplikku väljaehitamist tasuta üle Rae vallale. Avalikku kasutusse jäävate tänavate ja tänavavalgustuse hooldaja on pärast nende üleandmist Rae vald.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:1000
3	Planeeringu põhijoonis	M 1:1000
4	Tehnovõrgud	M 1:500

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Harjumaa Keskkonnateenistuse juhataja Jaan Pikka 16.11.2004: eraldi kirjaga nr 30-12-3/4640-2
- Harjumaa Päästeteenistuse peainspektor Kajar Laus 05.10.2005: eraldi lehel, *Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused*, kooskõlastus nr 1068-P2.
- Harjumaa Tervisekaitsetalituse juhataja Kai Raska 04.10.2004: eraldi lehel, tingimus: Läbi vaadatud märkusega: puuduvad andmed detailplaneeringuala radoonisisalduse kohta.
- Harju Teedevalitsuse juhataja asetäitja Peeter Paju: eraldi kirjaga nr 529 /7-4
- Harju Maaparandusbüroo juhataja Tõnis Lepp 25.10.2005, kooskõlastus nr 230/05: eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused*, tingimus: 1) Tööjoonised minuga kooskõlastada 2) Maaparandusseaduse (RT 2003, 15, 84, § 45 lg 2) kohaselt maaomanik vastutab kraavi korrasoleku eest oma maaüksuse piirides.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond Merle Sildnik 02.11.05 kooskõlastus nr 12030: joonisel nr 3 *Põhijoonis*, tingimus: kehtivuse kaotab KK7534 (01.04.05). Tööjooniste staadiumis konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Elion Ettevõtted AS, sideliiniinsener Arvo Sepp 22.09.2004: eraldi lehel, tingimus: tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.
- Pangamäe kinnistu (kat tunnus 65303:001:0058) omanik Valve Rosalie Kingisepp 22.10.05: eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused*, Mina, Valve Rosalie Kingisepp, olen nõus, et puurkaevu sanitaartsoon 825 m² ulatub minu omandisse kuuluva Pangamäe talu maa peale.
- Künka kinnistu (kat tunnus 65303:001:0320) omanik Juta Soans–Laanpere 25.10.05: eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused*, Mina, Juta Soans–Laanpere, Künka katastriüksuse omanik, olen nõus minu krundil oleva tee peale mahasõidu muudatustega seoses Jaki katastriüksusele rajatava teega ühise peale– ja mahasõidu rajamisega.

2 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

3 Elion Ettevõtte AS kooskõlastus

4 Harjumaä Keskkonnateenistuse kooskõlastus

5 Harju Teedevalitsuse kooskõlastus

6 Tallinna tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna kooskõlastus

D L I S A D

- Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Teade ajalehes detailplaneeringu algatamise kohta
- Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine
- Detailplaneeringu lähtetingimused
- Detailplaneeringu algatamise taotlus
- Elektrivarustuse tehnilised tingimused
- Telekommunikatsioonivarustuse tehnilised tingimused
- Harju Maaparandusbüroo tehnilised tingimused