

OÜ MAART
Registreerimise nr 10256048

Töö nr	953/12
Tellija	Rae vald
Töö nimetus	Pajupea küla Varssavi kinnistu ja lähiala detailplaneering
Köide I	Seletuskiri ja joonised. Lisad
Projektijuht	M.Puusepp

Köite koostajad

Amet

Nimi

Projektijuht

M.Puusepp

Arhitekt

R.Puusepp

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Pajupea küla Varssavi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine. Rae Vallavalitsuse korraldus 17.12.2013 nr 1463
2. Pajupea küla Varssavi kinnistu detailplaneeringu algatamine. Rae Vallavolikogu otsus 21.03.2006 nr 94
3. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes „Rae Sõnumid“
4. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes „Harju Elu“
5. Pajupea küla Varssavi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine. Rae Vallavalitsuse korraldus 12.02.2013 nr 179
6. Lähteseisukohad Pajupea küla Varssavi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kinnitatud Rae Vallavalitsuse 12.02.2013 korraldusega nr 179
7. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustamise teade ajalehes „Rae Sõnumid“
8. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustamise teade ajalehes „Harju Elu“
9. Pajupea küla Varssavi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu toimumisest informeerimine. Rae Vallavalitsuse kiri 31.01.2013 nr 6-1/724 (13 adressaati)
10. Pajupea küla Varssavi kinnistu detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 21.02.2013 nr 1
11. Pajupea küla Varssavi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine. Rae Vallavalitsuse korraldus 29.10.2013 nr 1168
12. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes „Rae Sõnumid“
13. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes „Harju Elu“
14. Pajupera küla Varssavi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine. Rae Vallavalitsuse kiri 14.11.2013 nr 6-1/8344
15. Valentina Draguni kiri 02.12.2013
16. Rae Vallavalitsuse kiri Valentina Dragunile 16.12.2013 nr 6-1/8717
17. Valentina Draguni meil 16.12.2013
18. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ja transpordimaa kinnistu Rae vallale üleandmiseks. 24.01.2013.

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	5
2. Lähteolukord	5
3. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus	6
4. Planeerimislahendus	7
5. Liikluskorraldus	8
6. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
6.1. Majandus- ja joogiveevarustus	8
6.2. Olmevee kanalisatsioon	8
6.3. Sademevee käitlemine	9
7. Elektrivarustus	9
8. Sidevarustus	9
9. Tuleohutus	9
10. Keskkonnakaitse, haljastus	10
11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	10

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Planeeringuala kontaktvööndi skeem
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 211097 11.06.2013
2. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused 16.10.2008 nr G1-8-41175-7/535
3. Varssavi mü detailplaneeringu muinsuskaitsetingimused.
Muinsuskaitseameti kiri 05.01.2009 nr 1.1.-9/8
4. Varssavi katastriüksuse plaan

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Pajupea küla Varssavi kinnistu detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku Meeli Martanova tellimusel.

Planeeritava ala mõõdistas ja alusplaani koostas OÜ Geobüroo.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- Varssavi kinnistu osaline jagamine elamumaa kruntideks
- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusala piiritlemine
- liikluskorralduse lahendamine
- tehovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- kruntide haljastamine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Lähtetingimused Pajupea küla Varssavi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1506 16.12.2008
2. Planeerimisseadus (01.01.2012)
3. Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
4. Rae valla arengukava
5. Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (menetluses).
6. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ja transpordimaa kinnistu Rae vallale üleandmiseks. Lepinguosalisel: Rae vald, Meeli Martanova, OÜ Maart.

2. Lähteolukord

Planeeritav ala haarab Pajupea küla Varssavi kinnistut (kinnistu nr 91113, katastritunnus 65301:007:0058, maatulundusmaa 100%, pindala 16,55 ha).

Planeeritava ala suurus on 16,55 ha, mis piirneb põhjast reformimata riigimaaga, Kaasiku, Laeva tee 1, Laeva tee 2 ja Laeva tee 3 kinnistutega; idast Aasa 2, Aasa 3, Härjasilma ja Kesaniidu kinnistutega; lõunast Pajupea teega ning läänest reformimata riigimaaga.

Varssavi kinnistul asuvad järgmised hooned: kaks elamut, neli kõrvalhoonet, üks hoone vundament, millest seadustatud on kaks elamut ja üks kõrvalhoone. Hoonete juures on kaks puurkaevu ja üks salvkaev, reovee käitlemiseks on rajatud lokaalsed puhastid settekaevudega. Majapidamiste elektrivarustuseks on kinnistul Warsavi 10/0,4 kV alajaam ja madalpinge õhuliin.

Varssavi kinnistu kirdenurgas asub arheoloogiamälestis kivikalme (reg nr 18805). Mälestis on muinsuskaitse all juba 1973. aastast, kalme on maastikul tähistatud kahe tähisega. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

Varssavi kinnistu hooneteni on rajatud Pajupea teelt juurdesõidutee. Kinnistule pääseb ligi ka Tankisilla teelt.

Enamus kinnistust (~12 ha) on haritav maa, looduslikku rohumaad on ~ 3 ha.

3. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala asub Pajupea külas, mis jääb Jüri alevikust itta ja toimib aleviku tagamaana.

Piirkonnas kavandatakse valla üldplaneeringuga asustuse laienemist olemasolevate struktuuride jätkuna. Elamumaad on käsitletavas piirkonnas kavandatud valdavalt väiksemate teede äärsetele aladele.

Maade kasutamist ja ehitustegevust piirkonnas reguleerivad üldised maakasutuspõhimõtted, mida on täpsustatud piirkondlike hoonestustingimustega. Üldplaneeringu järgi on piirkondlikud hoonestustingimused elamumaa krundile Pajupea külas järgmised:

- Uus elamumaa krunt min 1500 m²
- Ühepereelamud, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel. Korter- ja ridaelamuid planeerida ei tohi.
- Krundi täisehitus ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%
- Ühepereelamutel maksimaalselt kaks korrust ja kõrgust kuni kaheksa meetrit

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala ette nähtud elamute reservmaaks ja põllumajandusmaaks. Detailplaneeringuga kavandatu vastab üldplaneeringu põhimõtetele piirkonna arengust.

4.Planeerimislahendus

Varssavi kinnistu on planeeringuga jagatud üheksaks krundiks: viieks elamumaa, kaheks maatulundusmaa ja kaheks transpordimaa krundiks. Elamumaa kruntidest kaks (20600 m², 7002 m²) on moodustatud olevatele hoonetele, kaks (6682 m², 6322 m²) planeeritava juurdesõidutee äärde ja üks (12527 m²) Tankisilla tee äärde. Planeeritavale juurdesõiduteele ja Tankisilla tee laiendusele on moodustatud transpordimaa krundid. Kinnistu haritav maa on jagatud kaheks maatulundusmaa krundiks pindalaga 82698 m² ja 27719 m².

Krundi ehitusõigus (sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, hoonetealune pindala ja kõrgus) on esitatud põhijoonisel ja eraldi tabelina (vt Tabel 1).

Tabel 1: **Kruntide ehitusõigus ja piirangud**

Pos nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete suurim ehitus-alune pind/abi-hoone (m ²)	Elamu/abi-hoone suurim lubatud korruselisus/kõrgus (m)	Elamu/abi-hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve detailplaneeringus	Maa sihtotstarve katastriüksuses
1	82698	-	-	-	MP 100%	M 100%
2	27719	-	-	-	MP 100%	M 100%
3	20600	250/40	2/1 9/6	1/2	EP 100%	E 100%
4	7002	200/40	2/1 9/6	1/2	EP 100%	E 100%
5	6682	200/40	2/1 9/6	1/2	EP 100%	E 100%
6	6322	200/40	2/1 9/6	1/2	EP 100%	E 100%
7	12527	250/40	2/1 9/6	1/2	EP 100%	E 100%
8	1131	-	-	-	LT 100%	L 100%
9	796	-	-	-	LT 100%	L 100%

Sihtotstarve detailplaneeringu liikides:

EP – pereelamu maa

MP – põllumajandusmaa

LP – tee ja tänava maa

Sihtotstarve katastriüksuse liikides:

E – elamumaa

M – maatulundusmaa

L – transpordimaa

Pos 7 krundi planeerimisel on arvestatud seal asuva arheoloogiamälestisega kivikalme (reg nr 18805). Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Ehitustegevust (hooneid) võib planeerida mälestise kaitsevööndisse, kuid mitte lähemale kui 30 m kalme väliskontuurist (vt Varssavi mü detailplaneeringu muinsuskaitseelised tingimused). Muinsuskaitseelsetest tingimustest lähtuvalt on planeeritud krundi hoonestusala: hoonestusalast on välja jäetud mälestise 30-meetrine tsoon.

Planeeritud hooned sobivad mahuliselt piirkonna olevate hoonetega ning nende ehitamisest kaasnevad mõjud ümbritsevale elu- ja looduskeskkonnale on minimaalsed.

5. Liikluskorraldus

Planeeritud kruntidele on kavandatud juurdepääsud Tankisilla ja Pajupea teelt. Pajupea teelt on rajatud juurdesõidutee Varssavi kinnistu olevate hooneteni. Tankisilla teelt on planeeritud juurdepääsud moodustatud kruntideni Laeva tee ja uue kavandatud tee kaudu. Tankisilla tee maa-ala piire on planeeringuga laiendatud kümne meetrini tee teljest.

Autode parkimine on ette nähtud kruntidel.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

6.1. Majandus- ja joogiveevarustus

Piirkonnas puudub ühisveevärk. Moodustatud kruntidest kahel (pos 3, pos 7) on olemas puurkaev ja ühel (pos 4) salvkaev majapidamise varustamiseks majandus- ja joogiveega.

Suurte vahemaade tõttu eelnimetatud puurkaevudest on kruntide pos 5 ja pos 6 veevarustuseks planeeritud ühine puurkaev.

6.2. Olmevee kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Moodustatud kruntide pos 3 ja pos 4 majapidamistes tekkiva reovee käitlemiseks on lokaalsed puhastid settekaevudega. Pos 5, pos 6 ja pos 7 kruntide reovee käitlemiseks on planeeritud samuti lokaalsed puhastid settekaevudega.

6.3. Sademevee käitlemine

Piirkonnas puudub sademeveekanaliseerimine. Sademevesi planeeritud kruntidel imbub pinnasesse.

Planeeringuala haritavaale maale on nõukogude ajal rajatud drenaažkuivenduse süsteem.

7. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehniliste tingimuste nr 211097 11.06. 2013 järgi on planeeritud kolme elamukrundi elektrivarustus Warsavi 10/0,4kV alajaama õhuliinilt. Kruntide liitumiskilbid on planeeritud krundipiirile.

8. Sidevarustus

Pos 3 krundi elamusse on paigaldatud Elion Ettevõtted AS sidekaabel. Vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele (vt lisa 4) on piirkonna vaskaablivõrgu maht piiratud ja uute elamute sidevarustus otstarbekas lahendada raadiolahendusena.

9. Tuleohutus

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste tuleohutusala dokumentidega:

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-7:2008
- EVS 812-6:2012

Tuletõrjevee allikaks on planeeritud mahuti 50 m³ kavandatud juurdesõidutee äärde krundile pos 6. Mahuti täitmiseks kasutatakse tsisternautosid. Mahuti peab olema varustatud imitarinetoruga, mis on ühendatud kas kuivhüdrandiga või maapealse DN 100 tuletõrjehüdrandiga.

Planeeritavate hoonete ühe tulekahju normvooluhulk väliseks tulekustutuseks on 10 l/s. Tuleohutuskujad minimaalselt 8m on tagatud. Päästetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud kahelt poolt: Pajupea teelt ja Tankisilla teelt.

10. Keskkonnakaitse, haljastus

Planeeritav ala asub Pajupea külas, Jüri alevikust idas, aleviku tagamaal. Linna üldplaneeringu järgi on planeeritav ala ette nähtud elamute reservmaaks ja põllumajandusmaaks.

Planeeringualale on moodustatud viis pereelamumaa, kaks põllumajandusmaa ja kaks tee maa krunti.

Planeeringuga on säilitatud maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Moodustatud elamumaa kruntidele on planeeritud kõrghaljastust järgmise arvestusega: üks puu iga 200m² kohta. Põhiliselt on haljastust planeeritud kruntide piirialadele ja võimalusel teede äärde.

Planeeringualal puudub vajadus keskkonnamõju hindamise või riskianalüüsi koostamiseks, sest kavandatavate pereelamute keskkonnamõju on minimaalne.. Planeeritaval alal puuduvad looduskaitse alla võetud maa-alad või üksikobjektid.

11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritud elamupiirkond loob naabruskonna tunde ja võimaldab rakendada naabrivalvet, mis vähendab kuritegude riske. Planeeringu koostamisel on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- ajutise hoonestusega krundile kapitaalse hoonestuse ehitamine
- hoonete ja nende juurdepääsude hea valgustus
- haljastuse rajamine, mis ei soodusta kriminogeense elemendi varjevõimalusi
- videovalve, alarmseadmed, liiklusandurid
- vastupidavad ukSED, aknad ja lukud
- naabrivalve.