



Harju maakond, Rae vald, Lehmja küla

OTTI KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr 1/06

*Tellija: **Monica Unt***

*Töö täitja: **Spa Plaza OÜ***

Projektijuht:

MARGUS NURMSALU

Planeeringu koostaja:

TRIIN MALMRE

Tallinn 2006

Spa Plaza OÜ
Lõuna 31-1
11617 Tallinn

Reg. nr. 10637313
MKM reg. nr. EEP000435
AutoCad litsents 343-73454192

Tel. 5047 707
Faks 677 0241
vara@kinnisvaraplaza.ee

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	4
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.2. PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
1.3. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA MUUD DOKUMENDID	4
1.3.1. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
2.1. ASUKOHT JA TERRITOORIUMI KIRJELDUS.....	4
2.2. TEHNOVÕRGUD JA KITSENDUSED	5
3. PLANEERIMISETTEPANEK	5
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
3.2. MOODUSTATAVATE KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	5
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	6
3.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	6
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	6
3.6. TULEOHUTUSE OSA.....	7
3.7. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	7
3.8. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	7
3.9. TEHNOVÕRKUDE- JA RAJATISTE ASUKOHAD	7
3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	7
3.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine.....	8
3.9.3. Elektrivarustus.....	8
3.9.4. Sidevarustus.....	8
3.9.5. Soojavarustus	9
3.10. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	9
4. TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	10
6. GRAAFILINE OSA	11
6.1. SITUATSIONISKEEM M 1: 20 000	12
6.2. TUGIPLAAN M 1: 1000	13

6.3. PÕHIPLAAN M 1: 1000.....	14
6.4. TEHNOVÕRGUD M 1: 1000	15

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 27. juuli 2004 otsus nr 272 "Lehmja küla Otti kinnistu detailplaneeringu algatamine" ja Rae Vallavalitsuse korraldus 05.10.2004 nr 1408 "Lähtetingimused Lehmja küla Otti kinnistus detailplaneeringu koostamiseks".

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistu jagamine pereelamu kruntideks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ning vastavalt hoonestuskavale planeeritava maa-ala juurdepääsuteede ja tehnovõrkude varustamise põhimõtete väljatöötamine.

1.3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

1. Rae valla koostatav üldplaneering
2. Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava
3. Otti katastriüksuse plaan

1.3.1. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ Rapla Maamõõdubüroo (litsents 360 MA) poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500, mõõdistatud juuni 2004.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht ja territooriumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Lehmja külas, Kurna oja ja Lehmja peakraavi ristumise lähistel. Juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Tartu maantee bensiinijaamade ristmikult algava põlluvahetee kaudu ja piki Kurna oja kulgeva tee kaudu. Planeeritava ala moodustab Otti kinnistu, mille suurus on 2, 47 ha, katastritunnus 65301:001:0113 ja maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeritav ala on kõrghaljastuseta endine põllumaa. Planeeritav ala piirneb põhjast Sootsa kinnistuga, idast Koka kinnistuga ning läänest Peetri kinnistuga. Lõunast piirneb planeeringuala Kurna ojaga ning sellega paralleelselt kulgeva teega.

Ümbritsevad alad on hoonestamata maatulundusmaad, valdavalt põllumaad.

Planeeritav ala on hoonestamata.

2.2. Tehnovõrgud ja kitsendused

Tehnovõrgud planeeringualal puuduvad. Kinnistul asuvad järgmised kitsendused:

- Vastavalt Looduskaitseaduse §37 lg1 punkti 2 ja §38 lg1 punkti 4 ning veeseaduse §29 lg2 punkti 2 on Kurna oja piiranguvöönd 100 m vee piirist, ehituskeeluvöönd 50 m vee piirist ning 10 m laiune veekaitsevöönd kummalegi poole veepiiri;
- Kurna oja 4 meetri laiune kallarada;
- Valla tee teekaitsevöönd 20 meetrit äärmise sõiduraja teljest.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava kinnistu pind on 2,47 ha. Planeeringuga tehakse ettepanek jagada planeeringuala 6-ks eraldiseisvaks krundiks, millest 4 krunti on elamukrundid (suurus ca 5500m²). Üks krunt on tootmismaa sihtotstarbega, mis on ette nähtud puurkaevu rajamiseks ja tuletõrje veevõtukohaks. Üks krunt on planeeritud teemaa sihtotstarbega planeeritavatele kinnistutele juurdepääsutee rajamise eesmärgil.

3.2. Moodustatavate kruntide ehitusõigus

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud kruntide ehitusõiguse tabelis (tabel 1).

Tabel 1 Kruntide ehitusõigus

POSITSIOONI NR	KRUNDI AADRESS (ettepanek)	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS m ²	MAX. EHITUSALUNE PIND m ²	TÄISEHITUSE %	MAX. KORRUSELISUS	HOONETE ARV KRUNDIL (ELAMU+ABIHOONE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV.DET.PL. LIIGILE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV KATASTRÜKSUSE LIIGILE)	SIHTOTSTARBE OSAKAAL % (VAST.KATASTRÜ ÜKSUSE LIIGILE)	SULETUD BRUTOPIND SIHTOTST.KAUPA (VASTAV KATASTRÜ- ÜKSUSE LIIGILE)
1		6010	300	10	2	1+2	EE	E	100	600
2		5572	300	10,8	2	1+2	EE	E	100	600
3		6325	300	9,5	2	1+2	EE	E	100	600
4		5175	300	11,6	2	1+2	EE	E	100	600
5		363	30	8,3	1	1	Th	T	100	30
6		1230	-	-	-	-	L	L	100	-
	KOKKU	24675	1230	4,98						

Märkus: maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

Sihtotstarvete tähised:

EE- väikeelamumaa (0010);

L- transpordimaa (007);

T- tootmismaa (003)

Planeeritud väikeelamumaa kruntidele on ette nähtud ehitada ühepereelamud. Planeeringuga on lubatud kruntidele ehitada ka kaks abihoonet, mille suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 40 m². Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on ette nähtud kuni 4,5 meetrit, elamul 9,0 m. Krundi ehitusõigus on kantud planeeringu põhikaardile (joonis 3).

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Planeeritud tee poolsest piirist paikneb krundi ehitusala 10 meetri kaugusel. Kruntide pos.1 ja pos.2 puhul mõjutab ehitusala paiknemist Kurna oja ehituskeeluvöönd 50 meetri ulatuses ning pos. 3 ja pos 4 puhul planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 30 meetri raadiuses. Samuti on majade kaugusega üksteisest tagatud tulekaitsekuja (min 8 m). Elamute soovituslik paiknemine on ära näidatud põhijoonisel (joonis 3).

3.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud piki Kurna oja äärt kulgeva kohaliku tee kaudu. Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud planeeritud juurdepääsuteelt. Planeeritud tee maa-ala on määratud planeeritavate kruntide piiridega. Tee maa-ala laiuks on planeeritud 12 meetrit. Sõidutee laiuks on planeeritud 6 meetrit ja katendiks on asfaltkate. Soovitav juurdepääs planeeritavatele kruntidele mootorsõidukiga on näidatud põhijoonisel (joonis 3). Parkimine elamute kruntidel on ette nähtud krundisiseselt arvestusega 2 parkimiskohta elamu kohta. Juurdepääsutee on Eratee ja on ette nähtud jääma 4 planeeritud kinnistu kaasomandisse.

3.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga on kohustuslik rajada kruntidele täiendavat haljastust, mis lahendatakse projekteerimise käigus. Kõrghaljastus on planeeritud rajada Kurna oja äärde. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 60% krundi territooriumist peab olema loodusliku haljaskattega kaetud. Krundi iga 250 m² kohta on kohustus istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 10 meetrit.

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Krundi sadeveed on ette nähtud juhtida planeeritud tee maa-alal asuvasse sadeveekanalisatsiooni torustikku, mille eesvooluks on Kurna oja. Naaberkruntidele sademevete juhtimine on keelatud.

3.6. Tuleohutuse osa

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Kruntidele planeeritud ehitiste tulepüsivusklassiks on TP-3. Hoonestusala paigutusega on tagatud hoonete vahel minimaalselt 8 m tuleohutuskuju. Tuletõrje veevarustus on ette nähtud krundile positsioon 5 planeeritud tuletõrjeveemahutist, mille mahutavus on 50 m³.

3.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Olemasolevaid keskkonnakaitselisi piiranguid planeeringuga hõlmatud kinnistul ei esine ning juhul, kui edasises arendusstaadiumis (projekteerimine, ehitamine) ja ekspluateerimisel tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole karta antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat piirkonna keskkonnaseisundi halvenemist.

3.8. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut
Pos 1; avalik transpordimaa (planeeritud tee maa-ala)	AS Eesti Energia	Elektriliinide isiklik kasutusõigus
Avalik transpordimaa (planeeritud tee maa-ala)	Sadeveetorustiku valdaja	Sadeveetorustiku isiklik kasutusõigus
Pos 5; Avalik transpordimaa (planeeritud tee maa-ala)	Pos 1; 2; 3; 4	Veetoru liiniservituut
Pos 2; 4	Drenaazitorude valdaja	Drenaazitorude isiklik kasutusõigus

3.9. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritavate kruntide veevarustuse tagamiseks on ette nähtud rajada selleks planeeritud krundile pos 5 puurkaev. Tuletõrje veevarustus on ette nähtud planeeritud tuletõrje veevõtukohest pos 5, kuhu on planeeritud 50 m³ veemahuti.

3.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeritavate kruntide reoveed on ette nähtud juhtida krundi piiri äärde juurdepääsutee kõrvale planeeritud kogumiskaevudesse, mille tühjendamiseks tuleb kinnistute omanikel sõlmida leping vastavate teenust osutavate firmadega .

Planeeritavate kruntide sademevesi on ette nähtud koguda krundisiseselt krundile planeeritud sademeveekaevu, kust kogutud vesi läheb teemaa-alale planeeritud sajuveekanaliseerimise, mis suubub Kurna oja. Lisaks kuivendab ala olemasolev põllumajanduslik maaparandussüsteem, mis on ette nähtud võimalikult maksimaalselt säilitada või asendada uuega. Olemasolev põllumajandusliku drenaaži kollektortoru on planeeritava ala piires ette nähtud likvideerida ja paralleelselt kinnistu idapiiriga on piiri äärde planeeritud uus 150 mm-se läbimõõduga drenaaži kollektortoru, kuhu suubuvad naaberkinnistute drenaažitorud. Uue planeeritud drenaažikollektori ja olemasoleva kollektortoru ühenduskohta planeeritava ala põhjapiiril on ette nähtud rajada ühenduskaev (vt lahendust tehnovõrkude plaanilt). Rajatavad drenaažitorud on eraomand ning on ette nähtud jääma tekkivate 4 krundiomaniku kaasomandisse.

3.9.3. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond 18.01.2006 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 79709 on planeeritavate kruntide elektritarnega varustamiseks planeeritud planeeringualale 10/0,4 kV mastalajaam. Alajaama toide on ette nähtud "Jüri-Kurna" 10 kV liidrit, alajaamade "Pähklimäe farm" ja "Bensiini" vahelise õhuliini mastist nr.51 õhuliiniga. Kruntide piiridele sõidutee äärde õhuliini mastidele on ette nähtud liitumiskilbid koos arvestitega ja liitumispunkti kaitsmetega 3x16A. Alajaamast liitumiskilpidesse on ette nähtud 0,4kV toiteõhuliin rippkeerdkaabliga AMKA. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Kvartalisese tee valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustus valgustitega õhuliini mastidel. Tänavavalgustuse juhtimine toimub planeeritava mastalajaama juurest kilbist kas käsitsi, fotoanduri või programmkella abil. Elektriliinidele on määratud servituudi alad.

3.9.4. Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS vastusele 19.01.2006 nr G1-8-41175-7/348 tehniliste tingimuste taotlusele on planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine ette nähtud lahendada raadiolahendusena. Antud piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja/või WDSL raadiotelefoni- ja andmesüsteemidega, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Võimaliku sidetrassi ehituseks elamutesse

tulevikus on reserveeritud maa-ala tee maa-alal planeeritava sõidutee äärde. Sidevõrgud antakse üle Elion ettevõttele.

3.9.5. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojekti.

3.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Hoonestusviis lahtine
- Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast elamutel 9,0 m ja abihoonetel 4,5 m.
- Katuse kalle 10-45 kraadi
- Katuseharja suund vaba
- Piirded vabatahtlikud, soovitavalt võrkpiire hekiga kombineeritult. Kurna oja äärset kallasrada mitte piirata!
- Erinõuded välisviimistlusele:
 - o Kasutada naturaalseid materjale: betooni, kivivoodrit, krohvi, puitu. Värvitoonid peavad olema heledad, pastelsed, naturaalsele materjalidele lähedased
 - o Katuse kattematerjaliks kasutada rullmaterjale kivipuistega, katusekive või plekkmaterjale
 - o Soovitav on rajada terrasse, rõdusid, variseinu ja –müüre
 - o Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid plastkatteid

4. Tehnilised näitajad

	tk	m	m ²	%
1. Planeeringuala suurus			24 675	100
2. Moodustatavate maaüksuste arv	6			
s.h. väikeelamumaa krunte	4		23 082	93,5
tootmismaa krunte	1		363	1,5
teede krunte	1		1 230	5,0
3. Eeldatav maksimaalne ehitusalune pind			2 430	9,8
6. Tee pikkus		102		
7. Parkimiskohtade arv	8			

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
	Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond		
	Harjumaa Päästeteenistus		
	Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus		
	Elion Ettevõtted AS		
	Harju Maaparandusbüroo		
	Harjumaa Keskkonnateenistus		

6. Graafile line osa

6.1. Situatsiooniskeem M 1: 20 000

6.2. Tugiplaan M 1: 1000

6.3. Põhiplaan M 1: 1000

6.4. Tehnovõrgud M 1: 1000