

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. 2005RV-DP

Tellijä: IGOR ANDREJEV

RAE VALD
JÄRVEKÜLA KÜLA

OTSA 11 KINNISTU

DETAILPLANEERING

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

"15" 08..... 2006 a.

otsusega nr140

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

SISUKORD

Seletav osa:

I osa Seletuskiri ja kooskõlastuste tabel

II osa Omandiõiguse materjalid

III osa Algamise materjalid

IV osa Detailplaneeringu lähtetingimused, Vallavalitsuse korralduse ära kiri

V osa Detailplaneerimise õiguse üleandmise lepingu ära kiri

VI osa Tehnilised tingimused

VII osa Muud asjasse puutuvad materjalid

Joonised:

DP1 SITUATSIOONISKEEM

DP2 TUGIPLAAN

DP3 KRUNDIJAOTUS- JA HOONESTUSPLAAN

DP4 INSENER-TEHNILISTE VÕRKUDE PLAAN

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.

Käesoleva planeeringu koostamisel on aluseks võetud Planeerimisseadus, Rae valla üldplaneeringu (koostamisel) lahendus, Rae Vallavolikogu 11.10.2005.a. otsus nr. 487 ja lisatud keskkonnakomisjoni materjalid.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 15.11.2005.a. korraldusega nr. 1499 kinnitatud Otsa 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimustele.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Järveküla külas. Planeeritava maa-ala moodustab Otsa 11 kinnisasi (kat tunnus 65301:001:0260) ja selle lähiala.

Juurdepääs on planeeritavale maa-alale tagatud Karja teelt läbi Otsa 10 kinnisasja kulgevast metsateelt.

Planeeritava maa-ala naabruses asuvad eraomanikele kuuluvad maatulundusmaa sihtotstarbega maatükid ja planeerimisel olevad kinnisasjad. Planeeritakse naabruses asuvat Otsa 10 kinnistut, millele kavandatakse elamukrunte.

Planeeritaval maa-alal asub loodusliku kooslusena kõrghaljastus, milline tuleb säilitada 75% ulatuses.

3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Planeeringu lahenduse kohaselt nähakse ette olemasoleva kinnistu jagamine elamukruntideks ja elamukrunte teenindavaks transpordimaaks.

Elamukrunte on planeeritud 6. Elamukruntide kavandatavad pindalad on alates 7000m².

Elamukruntide teenindamiseks on planeeritud transpordimaa kinnistu.

4. KRUNTIDE HOONESTUSTINGIMUSED JA EHTUSÕIGUSED.

Elamukruntide võimalikud ehitusalad on ettenähtud kruntide põhjaosas. Kruntide lõunaosa jääks ehitusest puutumata ja sellega säilib olemasolev kõrghaljastus.

Elamumaa krundid moodustatakse kuni kahekorruseliste ühe korteriga ühepereelamute rajamiseks. Kruntide piirdeaiad tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas. Kuna planeeritavad kinnistud on niivõrd suured, siis eraldi piirdeaedade rajamine ei ole soovitatav.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kaks korrust), täisehitusprotsent (kuni 5%-6%) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv kuni 2 hoonet (so. üks põhihoone- ühe korteriga elamu ja üks abihoone saun, või nimetatud ehitised koos ühe hoonena). Igale moodustatavale krundile on tagatud juurdepääs.

Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh

- üksikute ehitiste (ühe katuse all olevate ehitiste) lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 250m², kogu krundil ehituse alla minev pind ei või ületada 400m²

- ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 11m.

- vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistuosa pinda tõsta mitte üle 0,2 m,

- välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

Planeeritaval maa-alal toimib käesoleval ajal kraavitussüsteem. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb kavandada täiendava kraavituse rajamine.

5. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Planeeritud kruntidele tuleb hooned projekteerida lubatud ehitusalasse kruntide põhjaossa. Võimalikud kõrvalekalded on lubatud seoses kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

Katused rajada soovitavalt kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega, ühepoolse kalde või lamekatusena. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 10-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune.

Lubatud on rajada betoonsokkel, loodusliku kiviga sokkel, krohvitud sokkel, ning tehismaterjaliga kaetud sokkel. Sokli värvitoonid peavad üldjuhul kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse terviku.

Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada betooni, puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja hõõveldatud püstlaudvooderdus. Puitseinad peavad olema soovitavalt värvitud.

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või katuseplekki. Katusetarvikud peavad olema katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest.

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. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeritavale maa-alale planeeritud transpordimaa olemasolevalt Karja teelt läbi planeeritava naaberkinnistu Otsa 10, mille kohta on antud ka vastav nõusolek naaberkinnisasja omanikult.

7. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

7.1. VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 133/06 on AS Elveso nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 3,5 m³/d peale piirkonda ühisveevärgi väljaarendamist AS Water Ser poolt. Veevarustuse lahendamiseks on planeeritud võimaliku veetrassi asukoht läbi Otsa 10 kinnistult kulgeva transpordimaa Otsa 11 kinnistule.

Rajatavast veetorustikust on planeeritud veetorustik veetud kõikide planeeritud kruntideni läbi transpordimaa tehnovõrkude koridori. Detailplaneeringu käigus moodustatavte uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m väljaspoole projekteeritud sulgarmatuur, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Liitumispunkti rajavad veetorustiku kinnistute omanikud.

Heitvett on AS Elveso nõus vastu võtma pärast piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist AS Water Ser poolt. Reovett ollakse valmis vastuvõtma kuni 3,5m³/d. Kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud rajada transpordimaale. Seni kuni ühiskanalisatsioon rajatakse toimub olmevee kanaliseerimine kogumismahutitesse. Kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse planeeritud torustik rajatavasse ühiskanalisatsioonivõrku. Uute moodustatavate kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole on vajalik projekteerida vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

7.2. TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud võimalik tuletõrjeveevõtukoht hüdrant. Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeveevarustuseks 10 l/s. Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 100 m. Veevõtukoht saab veetoite rajatavast veevarustussüsteemist. Tuletõrje veevõtukohale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele.

7.3. SOOJAVARUSTUS.

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütte süsteemi, tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit ja mõlemaid koos. Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu soovitatav.

7.4. ELEKTRIVARUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 70575.

Maa-ala elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud Otsa 10 kinnistule planeeritavast 20/0,4 kV komplektalajaamast maakaabelliini rajamine Otsa 11 kinnistule.

Elektritoite tagamiseks on planeeritud madalpingevõrgu maakaabelliinid ringliinidena piki transpordimaad. Iga kahe krundi piirile on ettenähtud paigutada liitumiskilp.

7.5. SIDEVARUSTUS.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabli kanalisatsiooni rajamiseks vastav asukoht.

8. KESKKONNAKAITSE, JÄÄTMEKAVA JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega planeeritud teede maa-aladele tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja välditakse keskkonda saasteainete sattumise. Maa-ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise väljastpoolt.

Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. 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. 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.

Arvestatud on asjaoluga, et asumile peab olema tagatud optimaalne haljastus, lähtudes nii ökoloogilisest efektist, esteetilisest aspektist kui ka atraktiivsusest. Haljastus ning selle struktuurielemendid muutuvad kõikide maakasutusviiside loomulikuks osaks. Maakasutusviiside kavandamisel on arvestatud haljastuse rajamisega algstaadiumist alates.

DETAILPLANEERINGUGA ETTENÄHTUD MUUDATUSED.

Detailplaneeringuga antakse õigus olemasolevat kinnistut jagada 7. kinnistuks ja jagamise tulemusel antakse ehitusõigus ühepereelamuhoone rajamiseks. Inserner-tehnilised võrgud ühendatakse olemasolevatesse või rajatavatesse võrkudesse. Autode parkimine lahendatakse igal krundil krundisisesele. Objekti soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada kas koos või eraldi vedelkütust, maakütet, elektrit ja puitu. Olmevesi kanaliseeritakse esmalt kogumismahutitesse ja hiljem ühiskanalisatsiooni süsteemi.

9. KRIMINAALPREVENTSIOON

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

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

9.1 KRIMINAALPREVENTSIOONI EESMÄRK

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

See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

9.2. 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 jälitusriski 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. Välisuksed ja garaaziuksed - 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. Naabrivalve käivitamine.

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

Harju Maakond Rae vald Järveküla külas asuva Otsa 11 kinnistu detailplaneering

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

Jrk. nr	Kooskõlastatav organisatsioon/planeeritava alal palkneva vara omanik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Põhja Eesti Päästekeskus	Nr. 1497 04.04.2006.a.	Kooskõlastatud. Mart Olesk /allkiri/	DP orig. kaust *	-
2.	Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus	Nr. 6-1/206 01.03.2006.a.	Detailplaneering on kooskõlastatud Kai Raska, Tallinna tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna juhataja /allkiri/	DP orig. kaust *	-
3.	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond	Nr. 14867 29.03.2006.a.	Detailplaneering kooskõlastatud: Jelena Majugina /allkiri/	DP orig. kaust *	-
4.	Harju Maaparandusbüroo	Nr 80/06 19.04.2006.a.	Kooskõlastatud Tõnis Lepp /allkiri/ Teede tööjoonised täiendavalt kooskõlastada	DP orig. kaust	Ettepanekuga arvestatud

5.	AS Elveso	Nr 24.04.2006.a.	Kooskõlastatud Enn Laidvee /alkiri/	DP orig. kaust	
6.	Kinnistu omanik	19.04.2006.a.	Kooskõlastatud Igor Andrejev /alkiri/	DP orig. kaust *	

Projekti juht :
 Külli Tedrema /