

OÜ R VALK Arhitektuuribüroo

Vabaõhumuuseumi tee
2a - 9
Tallinn 13522
Tel/fax: 656 30 79
e-mail: vrrarh@uninet.ee

KINNISTU DETAILPLANEERING

HARJU MAAKOND
RAE VALD, KURNA KÜLA,
TAMME KINNISTU

Töö nr. 0515

TELLIJA- hr. AIVAR TAMM

PROJEKT- OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo
Juhataja Reet Valk



KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu

19. juuni 2009 a.
otsusega nr. 546

TALLINN.

OÜ R VALK Arhitektuuribüroo
Reg. nr. 10539154
KMKR EE100537428

A/a: 1022 0001 603 014
Pank: SEB Eesti Ühispank
Kood: 401

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

LÄHTETINGIMUSED. Kurna küla Tamme kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (Rae Vallavolikogu 21.detsembri otsus nr.35)

Eesti Vabariigi Planeerimisseadus 13.11.2002.

Rae Vallavalitsuse korraldus 08.veebruar 2005 nr. 150-Kurna küla Tamme kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva Tamme kinnistu jagamine ja uute pere-elamukruntide moodustamine (olemasoleva Uus Tamme kinnistu idapiiri ja Vana Tamme kinnistu lääne,-ja lõunapiiri taha). Maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine. Määratakse uutele kruntidele ehitusõigus ja tehnovõrkudega varustamine.

1.3. Varem koostatud geodeetilised aluasplaanid, uuringud, planeeringud

1. Rae valla üldplaneering 1992
2. ÜVK arengukava 2008-2020
3. Harju Maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"- 2002.a.
4. Rae valla alevike ja külade veevarustuse kava aastani 2015.
5. Katastriüksuse plaan M 1:10000
6. Geodeetiline alusplaan (OÜ Eramaa 2005.a.)

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASEND JA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Kurna külas, Tamme kinnistul, kahel pool olemasolevaid Vana Tamme ja Uus Tamme kinnistuid. Juurdepääs planeeringualale toimub Kangrumäe teelt, mis on osaliselt eratee. Tamme kinnistu on katastritunnusega 65301.001.0929, suurusega 8,64 ha jamaakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis. Planeeritava ala suurus on ca 3 ha, mis koosneb kahest osast kummalgi pool Vana Tamme ja Uus Tamme kinnistut, ca 1,0 ja 2,1 ha.

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

09. juuni 2009 a.
otsusega nr. 546

2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava olemasoleva kinnistu suurus on 8,64 ha.

Sihtotstarbeks on määratud maatulundusmaa.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata

Planeeritav ala, ca 3 ha, on valdavalt metsamaa (7,5 ha) osaliselt looduslik Rohumaa.

Juurdepääs kruntidele toimub Kangrumäe teelt, mis on osaliselt eratee.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus-

Planeeritav maa-ala jagatakse vastavalt omaniku soovile ja teostatud ttemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", kusjuures moodustatakse kaks uut pereelamute ala, millest üks paikneb rohealal- (pos. 4). Rohealal paikneva krundi suuruaseks on 1 ha, kus õueala suuruseks on max 2000 m².

Teine planeeritav maa-ala asub kaitsemetsa tsoonis ja koosneb ca 7000 m² suurustest elamukruntidest 3 tk- (pos.1. pos.2 ja pos.3). Juurdepääs kruntidele pos.1,2,3 ja VanaTamme kinnistule toimub juurdepääsutee kaudu, millele on kehtestatud servituut kruntide 2,3 ja Vana Tamme kinnistu kasuks. Kruntidele on määratud ehitusõigus. Ehitusõigus on esitatud tabelitena põhijoonisel. Ülejäänud rohekoridoris paikneva endise Tamme kinnistu ala ei kuulu jaotamisele.

Maa-ala (pos.4) on planeeritud 100% ulatuses elamumaaks. Krundile on ette nähtud 2000 m² suurune õuemaa, millele on lubatud rajada üksikelamu ja abihoone. Vastavalt Rae valla nõuetele on lubatud ehitusala suuruseks antud piirkonnas 300 m².

Krunt on määratletud peakraavi ja elektriliini piirangutega, mis on antud krundijaotusplaanil. Krundil kasvav mets on kaitsemets ja see tuleb säilitada 70% ulatuses. Juurdepääs krundile pos.4 toimub avaliku kasutusega valla teelt - Kangrumäe teelt. Tee jätkub krundil pos.4 (krundi idapiiril asuva peakraavi kõrval), kusjuures tee peab tagama läbipääsu tuletõrje veevõtukohta juurde, krunt pos 5 juurde ja kõigile Tamme kinnistu taguste maa-alade juurde. Kinnistul pos 4 asuvale juurdepääsuteele on kehtestatud servituut eelpool nimetatud objektide ja kinnistute kasuks.

Maa-ala pos.5 jääb 100 % maatulundusmaaks, kus säilib olemasolev olukord.

Maa-ala pos.1,2 ja 3, mis ei asu rohekoridori alal, on planeeritud elamumaaks. Iga elamukrundi planeeritud suurus on ca 7000 m². Juurdepääs kruntidele toimub teeservituudiga juurdepääsuteelt, mis kulgeb Kangrumäe teele. Hoonestuse lubatud max ehitusalune pind on 300 m², lubatud õueala suuruseks on 2000 m². Juurdepääsutee -pos.6 moodustab eraldi krundi.

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu
09. juuni 2009 a.
otsusega nr 546

3.2. Parkimiskohtade arv-

Parkimine korraldatakse omal krundil. Igale krundile on ette nähtud vähemalt 2 parkimiskohta.

3.3 Arhitektuursed nõuded ehitistele-

Elamukruntide 1-4 ehitusala suuruseks on max 300 m². Ehitusalune pind on max. 260m², sellest abihoone max 40m². Õueala max suurus on 2000 m².

Elamukruntidele pos.1,2,3 ja 4 on ette nähtud ühepere-elamud, mille max korruste arv on 2. Katusekalle on 30-45. Soovitav on katuslagi. Katuseharja suund on risti või paralleelselt krundi esipiiriga. Katuseharja max kõrgus on 10,0 m maapinnast.

Kasutatavateks seinte viimistlusmaterjalideks on krohv, looduslik kivi või tellis ja puit. Palkmaja on lubatud. Katusekatteks on kas kivi, plekk, bituumenplaat või laast.

Välisviimistlusmaterjalide toonid peavad olema loodusega kooskõlas.

Projekteeritavate hoonete eskiisid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

3.4. Juurdepääs, liikluskorraldus-

Juurdepääs elamukrundile (pos 4) toimub olemasolevalt erateelt, mis peab tagama läbipääsu kõigile Tamme kinnistu tagustele aladele. Pos. 1,2 ja 3 planeeritud elamukruntidele pääseb mööda planeeritud teeservituuti, mis saab alguse Kangrumäe teelt. Krundijaotusplaanil on esitatud juurdepääsuteed ja sissepääsud kruntidele. Juurdepääsutee ja sissepääsud kruntidele kaetakse kruusakattega. Sõidutee Mõisaküla peakraavist kuni Kangrumäe tee 18 kinnistuni, vastavalt arendaja ja valla vahel sõlmitud notarilepingule, katta tolmuva kattega. Transpordimaa pos. 6 on eratee, millele on kehtestatud teeservituut- ühise kasutusõigusega ala kruntidele pos.1, pos.2, pos.3 ja pos. 7, kusjuures kasutuse tingimused määratakse kindlaks arendaja ja kinnistu omanike vahelise notariaalse lepinguga.

3.5. Haljastus ja heakord-

Planeeritaval alal kasvav kaitsemets tuleb säilitada 70% ulatuses. Mahavõetavad puud tuleb vastavalt kompenseerida puude asendusistutusega. Puude kõrgus istutamisel peab olema vähemalt 1,5 m. Puude mahavõtmine on lubatud ainult ehitusalas.

Puude täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 7m.

Peakraavi piiranguvööndis, tehnovõrkude ja puurkaevu kaitsevööndis ei ole lubatud ehitustegevus. Elamu kruntidele võib istutada poolkõrget, kõrget ja madalat haljastust. Elamukruntide esipiirded on kas looduslikud või puitlippidest horisontaal- või vertikaalpiirded, mille max kõrgus on 1.50 m. Kruntidevahelised piirded võivad olla ka võrkpiirded, mille max kõrgus on 1.5 m. Joonisel on näidatud piirete asukohad.

Tehnotrasside ja teede servituudid on näidatud põhijoonisel.

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu
[Handwritten signature]
otsusega nr 5746

3.6. Keskkonnakaitse

Looduskeskkond on ressurss, mida tuleb kasutada säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekkimast.

Kaitsemetsa tsooni planeeritud elamukruntidel tuleb mets säilitada vähemalt 70 % ulatuses. Rohekoridori planeeritud elamukrundi lubatud ehitusala on määratud õueala suurusega max 2000 m². Peakraavile pos 4. krundi ees on ette nähtud piiranguvöönd mille laius on 50,0 m.

Krundi valdajal on kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping vastavat teenust pakkuva firmaga.

Prügikonteinerite soovituslikud asukohad on näidatud asendiplaanil, värava kõrval. Selle eest, et mahutid oleksid korras ning puhtad ja et prügiauto pääseks nende juurde takistusteta, vastutab jäätmemahutite omanik või rentnik, juhul kui jäätmehoolduslepingus ei ole ette nähtud teisiti.

3.7. Servituudid

Alus- Asjaõigusseadus (RT 1 1993,39,590, 1999,44,509,2001,34,185).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja tehnorajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisi teenindamiseks vajalikke töid.

Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust.

Tehnovõrkude servituudid on näidatud krundijaotusplaani joonisel.

Planeeritavat ala läbib Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridori ala ja kaitsemetsa maakasutuspiirang

Planeeritava pos.1 krundi kirdepiir kulgeb piki Kurna-Mõisaküla peakraavi ja kinnistule ulatub peakraavi piiranguvöönd (50.0 m). Samas kulgeb ka

Kohaliku Kangrumäe tee kaitsevöönd on 10,0 m. Tee on määratletud kogumisteenaga.

3.8. Elektrivõrgu kaitsevöönd

Alus: Energiaseadus (RT 1 1997,52,833,2001,52,303)

Elektrivõrgu kaitsvööndite ulatus kehtestatakse piki maakaabelliine/õhuliine. Maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on kaitsevöönd 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Olemasoleva 10Kv elektriliini kaitsevöönd piki Kurna-Mõisaküla peakraavi on 5,0 m mõlemale poole.

Tamme ja Vana-Tamme kinnistut läbiva madalpinge õhuliini servituut on 3,0 m kummalegi poole.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni.

3.9. Puurkaevu kaitsevöönd

Elamukruntide veega varustamine toimub rajatava puurkaevu abil. Planeeritud elamukruntide arv on 4. Puurkaevu sanitaartsooniks on ette nähtud 30,0 m.

Veehaarde sanitaarkaitseala on olmevee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatise kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

3.10 Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutuse nõuete täitmise eest lasub kinnisasja omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Põlevmaterjali jäätmed kogutakse ja hoitakse selleks määratud

kohas või taaras. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitist või mis tahes tulepüsimisega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna või muust avast vähemalt 2 m kaugusel.

Territooriumil ei tohi:

- Ladustada ehitise vahelisse tuleohutuskujasse mistahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või-taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat.
- Rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud projektita.
- Sõita sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või-gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või ruumi.
- Teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks ettenähtud kohta.
- Remontida põlevvedeliku või gaasiga täidetud torustikku või seadet.
- Ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist.
- Valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku.
- Tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas.
- Üldjuhul põletada kulu.

Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Kütust tuleb hoida selleks ettenähtud ruumis või väljaspool ehitist vähemalt 4m kaugusal asuval platsil.

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Projekteeritavate hoonete tulepüsimisklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele.

Tuletõrjevesi kogu planeeringualale võetakse krundile pos.1 rajatavast tiigist/ tuletõrjeveevõtukohest, minimaalse mahutavusega 100m³, mille juurdepääs nähakse ette selleks otstarbeks rekonstrueeritud teelaiendilt Kangrumäe teelt.

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

4.1.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus toimub krundile pos.3 rajatava puurkaevu baasil, kaitsetsooniga 30,0 m.

Veetrass kulgeb kirde suunas piki Uus-Tamme kinnistupiiri krundile pos 4 ning lõuna suunas piki Vana-Tamme kinnistupiiri kuni juurdepääsuteeni (krundile pos 1 ja pos 2)

4.1.2. Kanalisatsioon

Reoveed on ette nähtud juhtida veetihedatesse kogumismahutitesse iga elamu juures, mille asukoht ning mahutavus ($W_{min} \approx 10,0 m^3$) täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

4.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele "Luubi" 10/0,4 Kv mastalajaamast 0,4 Kv.

Liitumiskilp krundile pos 3 asub krundi piiril, õhuliini postil.

Liitumiskilp pos 1 ja pos 2 kruntidele asub rajataval juurdepääsuteel. Juurdepääsutee alla paigaldatakse kaabelliin.

Liitumiskilp pos 4 krundile asub väljaspool krundi õhuliini postil.

4.3. Sajuveekanalisatsioon

Planeeritava ala sade- ja дренаazveed juhitakse olemasolevatesse kraavidesse. Sajuveekanalisatsiooni planeeritud ei ole. Hoonete katustelt tulevad sajuveed immutatakse kinnistute murupindadele. Soovitav on sajuveed katuselt ja kinnistu kõvakattega pindadelt kokku koguda ja kasutada toimingutes, kus ei ole vajalik joogivee kvaliteediga vesi (kastmine, autode pesu jms.). Sellega on võimalik joogivee ressursse kokku hoida.