

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 08.mai 2007 nr. 267 Järveküla küla Sylvia 5 ja 13 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja Rae Vallavalitsuse korraldus 29. mai 2007 nr.856 Järveküla küla Sylvia 5 ja 13 kinnistute detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine.

Planeeringu eesmärgiks on korrigeerida Sylvia kinnistu kehtestatud detailplaneeringu lahendust seoses piirkonnas ühisvõrkude väljaehitamisega (jääb ära DP-ga kavandatud puurkaev). Sylvia 13 kinnistu maakasutuse sihtotstarve muudetakse transpordimaaks ja liidetakse teemaaga ning Sylvia 5 elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagatakse kaheks ehituskrundiks. Moodustatavatele kruntidele seatakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning ehituskrundid varustatakse tehnovõrkudega.

Planeering on koostatud Sylvia 5, kinnistu omanik Polar Holding OÜ ja Sylvia 13, kinnistu omanik Mittetulundusühing Silvia tellimisel.

2.OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneering on koostatud ca. 0,5 ha suurusele alale Järveküla külas. K Alal kehtib Järveküla küla Sylvia detailplaneering (koostaja arh. Marek Mitri, töö nr 04-2003-I, 2003), kehtestatud Rae Vallavolikogu 11.05.2004 otsusega nr.246. Kinnistu külgneb põhjast Kangru tee 1 ja Kangru tee 3, idast Sylvia 6, lõunast Sylvia 4 ja edelast Turu tee 7 elamukruntidega ning läänest Turu tee 9 sotsiaalmaa krundiga. Ala on tasane hoonestamata looduslik rohumaa. Sissesõit kruntidele on võimalik Sylvia teelt. Ala on ühtlase langusega Sylvia tee (kirde) suunas, kõige kõrgem koht on lõuna piiripunkti juures. Kõrguste vahe on kuni 0,8m.

Üldplaneeringus on käsitletav detailplaneeringuala tähistatud elamualana.

2.1. Maaomand

Sylvia 5 kinnistu, katastritunnus 65301:001:1053, maakasutuse sihtotstarve – elamumaa- kuulub Polar Holding OÜ-le ja Sylvia 13 kinnistu, katastritunnus 65301:001:1062, maakasutuse sihtotstarve – tootmismaa - on eraomandis ning kuulub Mittetulundusühingule Silvia.

2.2. Teed ja tehnovõrgud

Piki ala põhja-idapiiri kulgeb Sylvia 11 transpordimaa krunt, mis on haaratud planeeringusse kuna põhjaküljel laiendatakse nimetatud krunti.

Juurdesõit krundile on võimalik nimetatud teelt.

Tee ääres on välja ehitatud asula veevarustuse ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri- ja sidekaablid.

2.3. Looduskeskkond

Planeeringualal kõrghaljastus puudub ja on tasane looduslik rohumaa. Ala on ühtlase langusega Sylvia tee (kirde) suunas. Kõrguste vahe on kuni 0,8m.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1.Planeerimislahendus, keskkonnatingimused

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud Rae Vallavalitsuse lähtetingimustest ning planeeringualaks oleva maaüksuse omaniku soovist kavandada maa-alale üks ühepereelamu ning üks paariselamu.

Kruntidele on sissesõit Sylvia 11 transpordimaalt.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkrundi hoonestusest on 10m. See tagab nõutava tuleohutuskaja, täidetud on insulatsioonitingimused.

3.2. Hoonestus

Hoonestuse planeerimisel on silmas peetud ümbritsevatele aladele kavandatud hoonestust.

Planeeringualale on lubatud ehitada kuni kahekorruselised elamud katusekaldega 0-18 kraadi. Katusekalle 18 kraadi on minimaalne kalle, mis võimaldab paigaldada katuseaknaid.

Elamute maksimaalne lubatav kõrgus 8,0m.

Hoonestuse lubatav ehitusalune pind ühepereelamukruntidel on kuni 200m² ning paarismajakruntidel 400m².

Ühepere-elamukrundile on lubatud ehitada üks elamu ja üks ühekorruseline abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 40m², kõrgus kuni 6m.

Hoonete fassaadidel kasutada krohvipinda või kivipinda puhta vuugiga, või

krohvipinda kombineeritud puiduga (vineer või laudis). Kasutatavad värvitoonid fassaadil peavad olema nii omavahel kui naaberhoonestusega sobivad.

Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata insolatsiooninõuetele – arvestada tuleb ka naaberkruntide hoonestusega.

Elamud tuleb paigutada paralleelselt etteantud krundipiiriga.

Piirded tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega - kasutada läbipaistvat piiret, krundi esipiiril kõrgusega 1,3m, kruntide vahelistel piiridel võib olla tihe piire kõrgusega kuni 1,7m.

Hooned tuleb paigutada ette antud hoonestusala piiridesse.

Nõutavad tuletõrje- ja sanitaarkujad on tagatud hoonestusalade paigutusega kruntidel.

Naaberkruntide hoonestusalade vaheline kaugus on minimaalselt 10m.

Eramute ja abihoonete tulepüsivus - minimaalselt TP 3.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast.

Sõiduautode parkimine toimub oma krundil, eramukrundile on ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta ning paarismaja juures vähemalt 4 parkimiskohta.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada vallavalitsuse arhitektiga.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõit planeeritavatele kruntidele hakkab toimuma olemasolevalt Sylvia teelt.

Sylvia tee teemaa laiuseks on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud 10m, sõiduteelaius 4,2m. Sylvia tee ühendamiseks Turu teega laiendatakse teemaa krunti Sylvia 5 krundi arvelt, teemaa laius 8m.

Sõiduteed on kavandatud asfaltkattega.

Teede ääres on välja ehitatud tänavavalgustus.

Tänavate maa-alale on paigaldatud maa-alused tehnovõrgud.

Sõidutee laiused, nähtavuskolmnurgad ja tehnovõrkude paiknemine teede ääres on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003, Linnatänavad, mis kehtib ka väikeasulate puhul.

3.4. Piirangud

Sylvia 5 kinnistul lasub hetkel kavandatud puurkaevu kaitsetsoon. Kuna piirkonnas on välja ehitatud asula ühisvõrgud siis puurkaevu vajadus puudub ja käesoleva planeeringuga kaotatakse puurkaevu kaitsetsoon.

3.5. Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine

Aedlinna taolise elamukvartali kujundamiseks tuleb igale krundile ette näha **kõrghaljastus minimaalselt 10% ulatuses**.

Krundile tuleb istutada puud arvestusega, et iga 200 m² krundipinna kohta tuleks vähemalt üks puu. Puude täiskasvukõrgus peab olema vähemalt 10m.

Kruntidele paigutatakse prügikastid **olmeprügi** kogumiseks. Sorteeritud prügi (klaas, paber) kogumine lahendatakse kogu elamukvartali ulatuses väljapool käesolevat planeeringuala.

Lisaks tänavavalgustusele tuleb turvalisuse tagamiseks lahendada ka hoonete **välisvalgustus**. Samuti on vajalik valgustada parkimiskohad ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja suhteliselt tiheda haljastusega pimedaid alasid.

Nurgakruntide piirile haljastuse ja piirete rajamisel tuleb arvestada **nähtavuskolmnurgaga**. Selles ulatuses ei tohi läbipaistmatu objekti kõrgus ületada 40cm.

3.6. Tuleohutuse nõuded

Hoonete tulepüsisivusklass elamukruntidel on lubatud TP-3.

Hoonestusalade paiknemine küllalt suurte vahekaugustega tagab hoonetevahelised tulekaitsekujad.

Ühepere-elamukrundile on lubatud ühe elamu ja ühe majandushoone ehitamine. Paariselamukrundile võib ehitada ühe hoone.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ($q=10l/s$ 3tunni jooksul) on veetrassile ette nähtud tuletõrjehüdrandid teenindusraadiusega ca.150 m. Lähim tuletõrjehüdrant on Sylvia 5 krundi põhjanurgas.

Täpsemad andmed veevarustuse kohta vt. seletuskirja järgnevas

veevarustuse ja kanalisatsiooni osas..

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritava ala veega varustamine ja kanaliseerimine on ette nähtud vastavalt OÜ Projektkeskus tööle nr. 296 (Rae valla arengukava).

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Elveso AS tehnilistele tingimustele 08.08.07 nr 282/07.

Planeeritud hoonete veevarustus, kanalisatsioon on lahendatud Sylvia tee olemasolevate torustike baasil. Igale uuele kinnistule on ettenähtud veevarustuse ja kanalisatsiooni (liitumispunktiks kontrollkaev) ning sadeveekanalisatsiooni liitumispunkt (majaühendus) ning sulgarmatuur kinnistu piirile (kuni 1,0m piirist) vahetult väljaspoole eravaldusi avalikus kasutuses olevale maale. Perspektiivne veevarustuse ja kanalisatsiooni päevane kogus on orient. 1,2m³/d.

Planeeringuala väline tulekustutusvesi 10 l/s tagatakse olemasolevate maapealsete tuletõrje hüdrantide baasil. Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Sylvia 5 krundi põhjanurgas.

Krundi planeerimisel ei tohi maapinda tõsta üle 0,5 m ja peab arvestama, et sadevesi ei valguks naaberkrundile.

4.2. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

Üldist

Planeeritav ala hõlmab Rae vallas Assaku alevikus asuvat Sylvia 5 ja 13 maaüksust, millele on planeeritud üks ühepere- ja üks kahepereelamu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksusele planeeritud elamutele elektri-ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektri ja sidevajadus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 120709 ,v.a. 17.07.07.a. (kehtivad kuni 13.01.09.a.)

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr.6388485, v.a.23.07.2007.a.(kehtivad kuni 17.01.2009.a.)

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal pole maaüksusel ühtegi hoonet ega läbivat kommunikatsiooni. Maaüksusega külgnevale Sylvia 11 transpordimaale on paigaldatud 0,4 kV

kaabel nr.21137, välja ehitatud tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.
Sylvia 5 ja 4 vahelisele krundipiirile on paigaldatud 1-kohaline liitumiskilp
peakaitsmega 3x16A.

Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada üks 2-pereelamu ja üks 1-pereelamu.

Elamute elektrikoormus sõltub nende elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega: elektripliit, osaline elekterküte, võimalikud lume-sulatuskaablid jne. Need andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elektrikoormuste määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEL) soovituslikud normatiivid EEL-J2:1995 ja projekteerimise kogemus.

1 -pereelamu	arvutuslik võimsus	Parv = 10 kW
	arvutuslik vool	I arv = 16,0 A
2- pereelamu	arvutuslik võimsus	Parv = 2x 10 kW
	arvutuslik vool	I arv = 2x 16,0A

Kokku planeeritava ala elektrivajadus 30,0 kW .

Elektrivarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava ala toide lahendatud Sylvia alajaamast.

Paariselamu ühe poole toide on lahendatud ol.ol. Sylvia 5/4 piiril paiknevast liitumiskilbist, peakaitse 3x16A.

Paariselamu teise poole ja 1-pereelamu elektrivarustuseks paigaldab jaotusvõrk kruntidevahelise piiri juurde jaotuskilbi JK ja 2-kohalise liitumiskilbi LK2 2(3x16A).

Jaotuskilbi JK toide on planeeritud sisselõikena ol.ol. kaablilt nr.21137.

Toitekaablid liitumiskilpidest elamute jaotlateni paigaldab omanik.

Liitumispunkt on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Kaablid paigaldatakse 0,7m (tee all 1,0m) sügavusel pinnases liivaalusel, kaitstakse kaitserenniga ja märgistatakse märkelindiga.

Tänavavalgustus

Maaüksusega külgnevale Sylvia 11 transpordimaale on ehitatud 8m kõrgustel koonilistel metallpostidel tänavavalgustus.

Side

Vastavalt tehnilistele tingimustele on krundile planeeritud alates krundi piirile toodud kaablikanaliseerimisvõrgust 1-avaline sidekanaliseerimine ja sidekanalitoruga sisestus igasse elamusse. Hargnemised on ette nähtud haruühendustega.

Torud paigaldatakse 0,7m sügavusel pinnases liivaalusel, märgistatakse märkelindiga. Projekteeritud sidekanaliseerimise paigaldab Elion pärast liitumislepingute sõlmimist vajaliku mahuga side- ja kaabel tv kaablid.

Planeeritava ala telefoniabonentnumbrite ligikaudne vajadus on ca 4 abonentnumbrit.