

RAE VALD, RAE KÜLA

UUE-LEPIKU

DETAILPLANEERING

TALLINN 2006

SISUKORD

SELETUSKIRI

1 Üldosa	3
2 Olemasolev olukord	3
2.1. Asukoht	3
2.2. Maaüksuse üldiseloostus	3
2.3. Hoonestus	3
2.4. Tehnovõrgud	3
2.5. Haljastus	3
3 Planeerimislahendus	4
3.1. Üldist	4
3.2. Planeerimislahenduse eesmärk	4
3.3. Planeeritava ala krundijaotus	4
3.4. Ehitusõigused & peamised arhitektuurinõuded	5
3.5. Liikluskorraldus	5
3.6. Tuleohutusnõuded	5
3.7. Haljastus ja heakorrastus	5
3.8. Vertikaalplaneerimine	6
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
3.10. Planeeringust tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	6
3.11. Tehnovõrgud	6
3.11.1. Üldist	6
3.11.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
3.11.3. Elektrivarustus	6
3.11.4. Side	7
3.11.5. Soojavarustus	7
3.12. Tehnilised näitajad	7

LISAD

1. Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Maakasutuse ja omandiõiguse dokumendid
3. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 72603
4. ELVESO AS vee & kanali tehnilised tingimused nr 185/05
5. Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr 4058223
6. Eesti Gaas AS tehnilised tingimused nr 6-2/311
7. Kooskõlastuste tabel, kirjad ja lisatud koopiad.

JOONISED

Situatsiooniskeem

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Tugiplaan | M 1:1000 |
| 2. | Põhijoonis | M 1:1000 |
| 3. | Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |
| 4. | Teede ristlõiked I – I; II – II; III-III | M 1:100 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneerimise projekt on koostatud Rae vallas Rae külas asuva Uue- Lepiku (katastritunnus 65301:002:0837; pindala 20,68 ha) kinnistu kohta. Uue- Lepiku on moodustatud Lepiku (tänapäevane naaber) kinnistu jagamise tulemusena, seetõttu on algne nimetus tööle Lepiku detailplaneering.

Projekti tellija: Raimu Tali, elukoht Rae vald Rae küla.

Projekti koostaja: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515, aadress Tartu mnt 74, Tallinn 10144, tel. 6070035, fax 6070036.

Planeeritava ala kohta on koostatud OÜ Dalagor poolt juulis 2005 digitaalne topogeoteetiline alusplaan koos tehnoorkudega M 1:1000.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav maa-ala asub Tallinna ringtee Jüri- Lagedi vahelisel alal Raeküla tee ääres.

Planeeritava ala suurus on ca 21 ha. Juurdepääs kinnistutele on Raeküla teelt, mis külgneb kinnistu kirdepoolse krundipiiriga.

2.2. MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Maa-ala reljeef on suhteliselt tasane ja osaliselt liigestatud pindmises osas kraavitusega.

Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundus-maa ja see jaguneb kõlvikute lõikes järgmiselt: metsamaa ca 50%, looduslik rohumaa ca 30%, muu maa 20%.

2.3. HOONESTUS

Kinnistul hooned või nende vundamendid puuduvad.

2.4. TEHNOVÕRGUD

Kinnistut läbivad mõned kommunikatsioonid, sh AS Eesti Gaasile kuuluv D- kategooria (läbimõõt 720 mm) kõrgsurve gaasitrass koos sidekaabliga ja AS Eesti Energia madalpinge õhuliinid.

2.5. HALJASTUS

Maa-ala osaliselt kaetud enamasti väheväärtusliku kõrghaljastusega. Levinum puistuliik on lepp ja lepa- ning pajuvõsa, mis on tekkinud ajapikku maa mitteharimise tulemusena. Samuti on maa- ala haljastus killustatud ja looduslik keskkond lõhutatud seoses mitmete kommunikatsioonide (gaas, side, elekter) rajamisega. Maa-ala põhja ja lääne osas on mõned kasetukad lagedate alade ümbruses, mis vääriksid säilitamist. Okaspuu- või muud väärtuslikud puuliigid maa- alal puuduvad.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldist

Planeerimise eelduseks on logistiliselt sobiv asukoht elamute rajamiseks:

- piisavalt kaugel Tallinn – Tartu kiirteest;
- Jüri aleviku ja Tallinna lähedus ja hea ühendus maanteega;
- piirkonna hea elektrivarustatus;
- piisavalt kõrghaljastust;

3.2. PLANEERIMISLAHENDUSE EESMÄRK

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ja liiklusmaaks;
- rohealade määratlemine;
- Elamu- ja liiklusmaa ja alajaamade kruntide moodustamine,
- planeeritavale kruntide ehitusõiguste määramine;
- kruntidele juurdepääsutee ja parkimise planeerimine;
- arhitektuursete nõuete kehtestamine hoonetele,
- teede ja tehnovõrkude servituutide ning sanitaar-ja tulekaitsekujade määramine;
- tehnovõrkude lahenduste koostamine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- lahendada planeeritava ala vertikaalplaneering koos sade- ja drenaažvee kõrvaldamisega;
- tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted;
- keskkonnakaitse abinõud.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIJAOTUS

Detailplaneering jagab Lepiku kinnistu 76 krundiks. Sihtotstarbega elamumaa on 67 krunti. Lisaks veel moodustatakse 3 krunti teede ja kommunikatsioonide tarbeks, sihtotstarbega transpordimaa, 2 krunti alajaamade tarbeks, sihtotstarbega tootmismaa ja 4 krunti rohevööndi alaks sihtotstarbega metsamaa. Elamumaa krundid on peamiselt suurusvahemikus 2000 – 3000 m². Vaata joonis 2- detailplaneeringu põhijoonis.

Alljärgnevas tabelis on maa-ala jaotus katastriüksuste sihtotstarbete lõikes detailplaneeringu liigituse alusel.

Sihtotstarve	kogus	Suurus- m ²	Osakaal-%
E	67	132 544	64,1
Sh üksikelumud	30	46 751	35,3 (E-st)
Sh kaksikelumud	29	61 962	46,7 (E-st)
Sh ridaelumud	8	23 831	18,0 (E-st)
L	3	23 713	11,5
Mm	4	50 501	24,4
T	2	72	0,01
Kokku	76	206 830	100



3.4. EHITUSÕIGUSED & PEAMISED ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitusalade määratlemisel on arvestatud säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja iga krundi hoonestuse paigutamise osas võetakse projekti koostamisel seda põhimõtet arvesse võtta.

Alljärgnevas tabelis on kirjeldatud peamised arhitektuurinõuded.

Planeeritav ala	Rae vald, Rae küla, Uue- Lepiku kinnistu
Hoonete korruselisus	max 2 korrust
Hoonete arv krundil	Üksikelamu krundil 1 elamu+1 abihoone Kaksikelamu krundil 1 kaksikelamu +2 abihoonet ja ridaelamu krundil 1 hoone 4-6 korteriga.
Hoonete suurim kõrgus meetrites,	9 meetrit
Piirded	hekk või puit lippidest metall või kivi postidega – kõrgus 1,3m
Katusekalle	0 kuni 20 kraadi
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv
Lubatud välisviimistluse toonid	Naturaalsed, pastelsed

Ehitusõigused on toodud joonisel 2- detailplaneeringu põhijoonisel tabelis.

3.5. LIIKLUS

KORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Raeküla teelt, mis külgneb kinnistu kirdepoolse krundipiiriga. Planeeringualal on kavandatud juurdepääsuks kruntidele 5,5 meetri laiune tee. Lisaks sõiduteele on kavandatud 2 meetrine kõnnitee ja need tänavavalgustuse rajamise teel valgustada kogu kvartali ulatuses. Raeküla tee äärde on planeeritud eraldi liiklusmaa krunt perspektiivse kergliiklustee ja kommunikatsioonide tarbeks. Teede osas kavandatud moodustada eraldi 3 kinnistut. Teede kohta on koostatud lõige I –I; II – II ja III- III. Perspektiivselt ühe lahendusvariandi kohaselt võib kinnistut läbida raudtee Tallinna ümbersõit.

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED

Peatüki koostamise aluseks on siseministri 8. septembri 2000. a määrus nr 55, Tuleohutuse üldnõuded (RTL 19.09.2000, 99 1599). Projekteerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 2004.a. Tuletõrjevesi vastab EVS 812 osa 6 nõuetele. Tuletõrjeveega varustamine on kavandatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele rajatavast ühisveevärgist hüdrantide baasil. Hüdrantide asukohad on toodud joonisel 3- tehnovõrkude koondplaan.

3.7. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Maa-ala on kõrghaljastatud ja täiendavat planeerida vajadusel arvestusega, et krundil jääks paiknema minimaalselt 10 puud. Planeerimise tulemusena säilitada kinnistu keskosas kõrghaljastatud rohevööndi koridor. Kõrghaljastuse säilimine on ette nähtud tagada piiratud hoonestala määratlemisega. Väheväärtuslik haljastus (võsa, hävi-nenud puistu on kavandatud likvideerida.

Prügi ja olmejäätmed on ette nähtud likvideerida vastavalt kehtivale jäätmekäsitluskorrale Rae valla territooriumil.

3.8. VERTIKAALPLANEERIMINE

Enamus olemasolevaid kraave likvideeritakse või vajadusel asendada torustikega, sh lisaks ette nähtud дренаazivee ärajuhtimiseks peakollektori koridor teede maa-alale. Säilitada lääne- ja lõunapoolsed kuivenduskraavid. Kruntide sadeveed immutatakse pinnasesse.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud

kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendatavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- arenev elukeskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid
- naabrivalve.

3.10. PLANEERINGUST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab planeeringuala piires krundi omanik.

3.11. TEHNOVÕRGUD

3.11.1. Üldist

Tehnovõrgud (elektrivarustus, vesi & kanal, side) on kavas rajada vastavalt teenuste osutaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehnovõrgud on planeeritud teede maa- alale (vt teede lõiked I-I ja II-II).

Tehnovõrkude lahendus on toodud joonisel 3- tehnovõrkude koondplaan.

3.11.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil vastavalt AS ELVESO poolt 13.10.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 185/05.

Nende kohaselt on planeeritud kruntide veevarustus ühisveevärgi baasil tarbimiskogusega ca 40 m³ ööpäevas ja tuletõrjevett 10 l/sek. Roevesi suunatakse ühiskanalisatsiooni. Veevarustuse ja kanalisatsiooni arendab välja piirkonna arendaja AS Water Ser. Sadevee on ette nähtud immutada pinnasesse.

3.11.3. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Energia poolt 19.10.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 72603.

Nende kohaselt on kavandatud kruntide elektriga varustamine kahest rajatavast 10/0,4 kv alajaamast (moodustatavad krundid 70 ja 75) madalpinge kaabelliini kaudu kruntide piirile paigaldatavatest liitumiskilpidest (vt joonis 3). Alajaamade toide on kavandatud Jüri-Rae liinilt. Liitumiskilbid on paigaldatud arvetusega, et max kasutada kaheosalisi liitumiskilpe. Planeeritava ala lubatud võimsus on 865 kW. Koplipere kinnistu elektritoide 0,4 kv madalpinge õhuliin asenda maakaabliga Raeküla tee maa-alal ca 120 meetri ulatuses. Kabeliaru kinnistu elektritoide näha ette krunt 3 juurde kavandatud liitumispunktist maakaabliga kuni lähimasse õhuliinimasti ca 40 meetri ulatuses. Õhuliin krunt 3 ulatuses kuulub likvideerimisele.

3.11.4. Side

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt AS Elion Ettevõtted poolt 28.09.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4058223.

Planeeringualal on reserveeritud sidetrassi tarbeks maa- ala tulevikus võimaldamaks selle rajamiseks ja elamute varustamiseks kaabelsidega.

3.11.5. Soojavarustus.

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte (tahked kütteallikad, õli) baasil.

3.12. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	206 830 m ²
Planeeritava ala maa bilanss:	
Elamumaa (E)	132 544 m ²
Metsamaa (Mm)	50 501 m ²
transpordimaa (L)	23 713 m ²
tootmismaa (2 alajaama)	72 m ²

Koostas:

A. Anton

