

DETAILPLANEERING
VANA-KUSTAKSE I KINNISTU, JÄRVEKÜLA KÜLA, RAE
VALD, HARJU MK

Projekteerija: **Alternatiivenergia Grupp AS**
Reg nr.10660217
retter nr. EP 10660217-0001
Kalda pst 9, Viljandi 71005
Vastutav spetsialist **AVO TAMM**
tel 601 6560 / faks 601 6564
kasko@hot.ee

Tellija: **Niina Koivistoinen**
Tel: 55 913 419

Tallinn 2005

Töö nr. DP – 05/05

SISUKORD

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
Tallinna Tervisekaitsetalituse kooskõlastus
Joonis: Kooskõlastus 1

SELETUSKIRI

MENETLUSDOKUMENDID

1. Lähtetingimused kinnitatud 12.04.2005. korraldusega nr 465.
2. Lähtetingimused
3. Detailplaneeringu algatamisotsus 08.03.2005 nr376
4. Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
5. Detailplaneeringu algatamise taotlus
6. Katastriüksuse väljavõte
7. Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 69742
8. Elion Ettevõtte AS'i tehnilised tingimused nr.4037277
9. AS Elveso tehnilised tingimused nr. 158/05
10. Harju Maaprandusbüroo kuivendusvõrgu plaan

Lisad

1. Joonis AS Water Ser'i poolt välja arendatavatest trassidest Järvekülas
2. Joonis AS Water Ser'i poolt välja arendatavatest hüdrantidest Järvekülas

JOONISED

- | | |
|-----------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | 1:50 000 |
| 2. Tugiplaan | 1:500 |
| 3. Põhijoonis | 1:500 |
| 4. Tehnovõrkude plaan | 1:500 |

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Rae vallas Järveküla külas asuva Vana-Kustakse I kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu algatamisotsus 08.03.2005 nr376., Rae Vallavalitsuse 12.04.2005. korraldus nr 465, mille alusel algatati Vana-Kustakse I kinnistu detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kinnisasja omaniku soovidega, planeerimiseseaduse sätete ning tingimuste ja detailplaneeringu lähtetingimustega. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Gem-Tal'i poolt 2005.a. juunis teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M1:500.

2.OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Järveküla külas, Turu tee äärde rajatavate uute elamukvartalite piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Turu teelt Kangru II kinnistu kehtestatud detailplaneeringuga Turu teelt algava tee kaudu, mis hakkaks olema juurdepääsuks naaberkinnistutele. Planeeringuala moodustab Vana-Kustakse I kinnistu, mille suurus on 14 749m² ja mille maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning katastritunnus on 65301:001:0886. Kinnistu on eromandis. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,5 ha.

Vana-Kustakse I kinnistu on hoonestamata. Maaüksusest 1,48ha moodustab haritav maa.

Kinnistul puuduvad tehnovõrgud uusehituseks. Maaüksust läbib kuivendustoru.

3.PLANEERINGUPAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine ühepereelamu kruntideks ja kruntide ehitusõiguse määramine. Lahendatakse elamukruntide tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsuteed.

3.1. Asendiplaaniline lahendus

Planeeritav ala jaotatakse kaheksaks ühepereelamu krundiks (min suuruselga 1500m²), üheks ühiskasutatavaks mänguväljaku krundiks (suuruselga 536m²) ja kaheks trantspordimaa krundiks, millega lahendatakse juurdepääs planeeritud elamukruntidele ja kõrvalasuvatele kinnistutele. Kinnistut läbiv kuivendustoru likvideeritakse ja asendatakse uuaga, mis kulgeks mööda uute kruntide pos.5 ja pos.4 piire, et võimaldada väikeelamute ehitamist antud kruntidele (vt. joonist: tehnoörkude plaan).

3.2. Hoonestustingimused ja ehitusõigus

Käesoleva tööga on määratletud ehitusõigused ja ehituskeelualad, millised tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest. Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena elamukruntidel ühepereelamud - hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust), täisehitusprotsent (kuni 17%) ja lubatud hoonete arv krundil (1 ühepereelamu ja 2 abihoonet). Ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 8,5 m, vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta üle 0,5m, välistada tuleb sadevete valgumine naaberkruntidele.

3.3. Arhitektuursed nõuded

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusala piiresse. Keelualasse võivad ulatuda katuseräästad ja konsoolsed varikatused mitte rohkem kui 0,5m ulatuses.

Katused rajada soovitatavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega või ühepoolse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 20-35°.

Välisviimistlusmaterjalide kohta esitatavad nõuded:

Fassaadi viimistlusmaterjalide osas on keelatud kasutada sünteetilisi (plast- või metall-) viimistlusmaterjale. Soovitavad on puit, puitplaadid, vineer, krohv, looduslik kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellis.

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

Viimistlusmaterjalid valida nii, et hooned moodustaksid ühtse terviku.

Hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ja arvestama piirkonnas eelnevalt projekteeritud ja olemasolevaid hooneid, et tagada piirkonna ühtne terviklik arhitektuurne väljanägemine.

Piirdeaed – maksimaalne kõrgus 1,2m. Tänaava äärne piirdeaed terve planeeritava ala piires ühest materjalist - kas puidust või rauast. Piirdeaia vahelised postid kivist, metallist või betoonist. Kruntide vahelised piirded võivad olla vörkpiirded metallvahepostidega.

3.2. Tehnovõrgus ja rajatised

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt saadud tehnilistele tingimustele nr.69742. Vana-Kustakse I kinnistu elamute elektrivarustus planeeritud Kangru II MÜ-sele ette nähtud 20/0,4kV komplektalajaamast 0,4kV kaabelliinidega ringtoitena. Määrati vajalikud transiit- ja kahekohalised liitumiskilpide asukohad kahe krundi vahelistele piiridele transpordimaale. Elektrienergia saamiseks esitatakse liitumistaotlus, sõlmitakse liitumisleping ja tasutakse liitumistasu.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Elveso poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele nr 158/05. AS Elveso on nõus lubama kinnistule vett ca 6,6m³/d ja tuletõrjevett 10 l/sek peale piirkonna ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS-i Water Ser poolt. Vajalik surve tagatakse Assakus oleva III astme pumplaga (vt joonist Lisa 1 ja 2.). Planeeringuga nähakse ette uute kruntide piirist kuni 2m väljapoole sulgarmatuurid, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

As Elveso on nõus vastu võtma planeeritavalt alalt veitvett ca 6,6m³/d peale piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS-i Water Ser poolt. Planeeringuga nähakse ette uute kruntide piiridest kuni 2m väljapoole vaatluskaevud, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 4037277. Detailplaneeringu koostamisel reserveeritakse maakaablitrassile vajalik maa-ala kinnistule planeeritavale transpordimaale sõidutee äärde. Igale elamule nähakse krundi piirini ette sisestus maakaabliga. Planeeritav kaablitrass seotakse Kangru II kinnistu detailplaneeringuga planeeritud kaablitrassiga. Kinnistu piirile, transpordimaale nähakse ette piiritlus-jaotuskapp, mis seotakse planeeritava kaablitrassiga.

Küte

Küte lahendatakse lokaalsena.

3.3. Vertikaalplaneerimine

Sade- ja drenaažveega seotud küsimuste lahendamiseks on tellitud tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt. Selgus, et planeeritav kinnistu kuulub maaparandusega seotud alale, mistõttu sade- ja drenaažvee probleemi lahendamiseks nähakse ette drenaaž antud alal. Kinnistu planeeritud uusi krunte

pos.3, 4 ja 5 läbiv kuivendustoru likvideeritakse ja asendatakse uue toruga, mis hakkaks kulgema mööda pos.4 ja pos.5 kinnistu piire.

4.KESKKONNAKAITSE, KESKKONNAMÕJUD JA –KAITSEABINÕUD

Ehitiste soojusega varustamine on ette nähtud lahendada lokaalsena, kas maa-, gaasi-, puidu- ja/või elektriküttel.

Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega planeeritud tee maa-alale tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja saasteainete keskkonda mitte sattumine.

Planeeritav ala asub Tallinn-Tartu maanteest ca 430m kaugusel, mistõttu müraprobleeme see endaga kaasa ei too. Olemasolevast Turu teest, mis on väikese liiklusega tee, asub planeeritav kinnistu ühest otsast ca 20m ja teisest otsast ca 90m kaugusel. Samas jääb planeeritava kinnistu ja Turu tee vahele lisaks veel väikeelamu krundid, mistõttu müraprobleeme antud alal ei ole.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt saadus andmetele ei kuulu antud ala piirkonda, kus radooni sisaldus pinnases on niivõrd kõrge, et elamuehitust antud alal arendada ei tohiks. Vastavalt soovitusete tehakse detailplaneeringuga ettepanek, enne hoonete projekteerimist viia läbi täpsed radooni sisalduse mõõtmised igal eramukrundil ja vajadusel rakendada meetmeid radooni mõju vähendamiseks.

4.1 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise väljaspoolt. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Vajaduse korral tuleb mahutid varjata näiteks jäätmemaja, katusealuse, aediku või hekiga. Koht, kus mahutid paiknevad, peab olema küllaldaselt valgustatud.

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.

Arvestatud on asjaoluga, et asumile peab olema tagatud optimaalne haljastus, lähtudes nii ökoloogilisest efektist, esteetilisest aspektist kui ka atraktiivsusest. Nii tasandub haljastuse ebaühtlane paigutus.

Käesoleval momendil kinnistul kõrghaljastus praktiliselt puudub, mistõttu on vajalik rajada täiendav kõrghaljastus. Ühiskasutatava mänguväljaku äärde nähakse ette kõrghaljastuse istutamine (min 7 puud, lisaks elamukruntide poolsele küljele ja tänava äärde hekk). Kinnistu piirata piirdega, et tagada laste turvalisus. Igale ühepereelamu kinnistule istutada kõrghaljastus, min 7 puud ja

tänavapoolsele küljele soovitavalt hekk. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest. Elamukruntide piirdeaiad tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas.

Koostas:

Kristine Kurro
jaanuar 2006