

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Harju maakonnas Rae vallas Assaku alevikus Järve tee põik on algatatud detailplaneering Rae Vallavolikogu 21.detsembri 2004 otsusega nr.337.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku **Victor Piskunovi** tellimusel.

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 aastal väljatöötatud planeeringute leppemärke ja lähtutud Keskkonnaministeeriumi poolt 2003 aastal välja antud trükisest “ Soovitused detailplaneeringu koostamiseks”.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

- 1 detailplaneeringu algatamise korraldus,15.veebruar 2005 nr.181
- 2 Rae valla üldplaneering (OÜ Urban Mark, 2006 a.)
- 3 võrguvaldajate tehnilised tingimused
- 4 topogeodeetiline alusplaan M1:500
- 5 Leping Rae vallaga detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta.
- 6 Omandiõiguse dokumendid
- 7 Planeerimisseadus
- 8 Rae valla ehitusmäärus
- 9 Ehitusseadus
- 10 Teeseadus
- 11 Energiaseadus
- 12 Asjaõigusseadus
- 13 Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr.132, 29.05.2004a.
- 14 EVS 809-1:2002(Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus

Planeeritav Järve tee põik 2 kinnistu asub Assaku alevikus Järve tee põigu ääres, juurdepääsuga Järve tee põigust.

Kinnistu on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr. 2464302/24643

Katastritunnus 65301:001:2140

Kinnistu suurus 11 684m²

Sihtotstarve elamumaa

Kinnistu on eraomandis.

Planeeritav kinnistu on kolmest küljest piiratud elamukruntidega, kinnistu lääne- ja edelapoolne

osa külgneb lageda põllumaaga.

Kinnistut ja Järve tee põiku eraldab kuivenduskraav, kuhu on juhitud ka olemasoleva elamu drenaaž.

Planeeritav kinnistu piirneb:

- põhjast elamumaa Järve tee 11, katastritunnus- 65301:001:1750
- kirdest elamumaa Järve tee 9, katastritunnus- 65301:001:1960
- idast transpordimaa Veski tee /T-11333/, katastritunnus- 65301:001:0538
- kagust elamumaa Järve tee põik 6, katastritunnus- 65301:001:1950
- lõunast elamumaa Järve tee põik 4, katastritunnus- 65301:001:1295
- edelast,läänest maatulundusmaa Vana- Kongo I, katastritunnus- 65301:001:0079
- loodest põllumajandusmaa Kongo I, 65301:001:0420

2.2 Maa-ala üldiseloostus

Kinnistu on tasase reljeefiga ja omab ühtlase kalde (ca 2%) kirdesse. Lääneosas on lage põllumaa. Arvestatavat kõrghaljastust leidub hekina kinnistu kagupiirile jääva kuivenduskraavi ääres (kuusk, õunapuu). Kinnistu keskossa jäävad kuusehekid

2.3 Olemasolev hoonestus ja kitsendused

Planeeritav Järve tee põik 2 kinnistu on hoonestatud elamuga ja abihoonetega.

Planeeringualal on järgmised piirangud:

- * Planeeritav kinnistu jääb kogu ulatuses Tallinna- Tartu maantee 300m sanitaarkaitsetsooni.
- * Kohustuslik mürakaitsehekk piki krundi põhjapiiri
- * Kinnistule ulatub Järve tee põigu teekaitsevöönd.

2.4 Tehnovõrgud ja teed

Olemasolev elamu on varustatud veega kinnistul asuvast puurkaevust. Kanalisatsioon puudub. Uusehituseks tehnovõrgud puuduvad. Juurdepääs Järve tee põigust.

3. ARHITEKTUUR – PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järve tee põik 2 kinnistu jagamine pereelamukruntideks, uutele kruntidele hoonestustingimuste ning ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnovõrkude lahendamine.

3.2 Planeerimis põhimõtted

Arvestatud on järgnevaga:

- planeeritava ala asumisega Järve tee põigu teekaitsevööndis, määratud on vastavad piirangud. Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd sõiduraja teljest 60m.

3.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss

Planeeritav ala on jagatud 5-ks krundiks:

1. Järve tee põik 2 - elamumaa EE 100%
2. Järve tee põik 2a - elamumaa EE 100%
3. Järve tee põik 2b - elamumaa EE 100%
4. Järve tee põik 2c - elamumaa EE 100%
5. Järve tee põik - transpordimaa L 100%

Planeeritava ala maa bilanss

1. Elamumaa EE	4503m ²
2. Elamumaa EE	1835m ²
3. Elamumaa EE	1671m ²
4. Elamumaa EE	2015m ²
Elamumaa kokku	10024m ²
5. Transpordimaa L	1660m ²
Planeeritava ala suurus	11 684m ²

3.4 Planeeritud hooned. Arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu põhijoonisel (vt. Joonis nr.3) on näidatud kruntide ehitusõigus (sihtotstarve, suurus, max.ehitusalune pind ja krundi täisehituse %, max. hoonete arv ja ehitise min.tulepüsivusklass).

Tabelisites põhijoonisel (joonis nr.3) on toodud max.hoone kõrgus maapinnast, max.hoone brutopind ja piirangud krundil ning andmed kruntide moodustamiseks.

Ühepereelamu kruntidele on määratud ehitusala piirid lähtudes hoonestuse ja tuleohutuse eeskirjadest.

Ehitusala piirid kruntide piiridest on üldjuhul 5,0m (v.a krunt, kuhu ulatub tee sanitaarkaitsevöönd 60,0m)

Hoonete arv kruntidel 1+1, pereelamu + abihoone

Ühepereelamud on projekteeritud min.tulepüsivusklassiga TP3.

Ühepereelamute max.kõrgus maapinnast 9,0m.

Korruselisus 2(1+ katusekorrus)

Abihoone max.kõrgus maapinnast 4,5m.

Abihoonete max. Ehitusalune pind on 40m² ja korruselisus 1.

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasolevate teede, tehnovõrkude ning maapinna reljeefiga.

Põhijoonisel on näidatud hoonete soovituslikud asukohad krundil.

Piirangud ühepereelamute ja kruntide kavandamisel:

- keelatud on palkmajad ja palkpiirded
- keelatud on kasutada välisfassaadide ja kruntide piiretel profiilplekki, PVC profiile, plastikut.

Soovitused ühepereelamute ja kruntide kavandamisel:

- hooned (katuseharjad, räästad) paigutada juurdepääsu teega paralleelselt või risti
- välistada keldrikorrused
- sõiduteede poolsed piirded kõrgusega 1,5m (puit, võrk, vabakujuline piirdehekk võrkpiirdel)
- kruntide vahelised piirded võrkaiad kõrgusega 1,2...1,5m või hekid võrkpiirdel.
- Välisviimistluses kasutada kivimaterjale, puitu, krohvi.

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda heast ehitustavast.

Hoonete eskiisi staadiumis olevad ehitusprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

3.5 Kaitsevööndite ja servituutide vajadus

Servituudid ja kaitsevööndid on graafiliselt näidatud põhijoonisel , joonis nr.3

1. Riigimaantee T-11333 Veski tee sanitaarkaitsevöönd sõiduraja teljest 60m.
2. Riigimaantee T- 11333 Veski tee teekaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50m.
3. Juurdepääsutee servituudi vajadus (koridori laius 4m), Järve tee põik 4 mü kasuks.
Juurdepääsutee Järve tee põik 4 krundile sõlmida notariaalne leping servituudi seadmiseks.
4. 0,4 kv õhuliini servituudi vajadus (koridori laius 2m) võrguvaldaja kasuks.
4. Sidekaabli servituudi vajadus (koridori laius 4m) võrguvaldaja kasuks.

3.6 Heakorrastus, haljastus, keskkond, keskkonnamõjud, müra

Heakorrastus, haljastus

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse ehitusprojekti mahus, sõltuvalt selle lahendusest ning mõõtudest.

Krundi iga 250m² kohta näha ette 1 puu (täiskasvanu kõrgusega min.7m)
 Kruntide piirdeks soovituslikult latt- või võrkpiire metallpostidel ,vabakujuline piirdehekk võrkpiirdel, soovitav piirde kõrgus on 1,2-1,5m.
 Teepoolsed piirded ette näha kõrgusega 1,5m.
 Piirdeaiaid lahendatakse koos ehitusprojektiga ja vastavalt naaberkrundi omavahelistele kokkulepetele.
 Aiakujunduse ja haljastuse põhirõhk jääb vahetu majaümbruse päiksepoolsematele külgedele.
 Kruntidele on ette nähtud prügikonteineri soovituslik asukoht. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehoolduseeskirja tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Keskkond ja keskkonnamõjud- detailplaneeringuga kavandatud tegevus nõuetekohase kanalisatsioonitrassi rajamisel pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta.
 Olemasoleva kinnistu heitveed kanaliseeritakse kuni trasside väljaehitamiseni kogumismahutisse. Ajutine lahendus ei ole lubatud.
 Kanalisatsiooni ja veetrassi rajamisel liitumismõue.

Müra- Müratase elamualal (piirväärtused LpA max. (Db).

Päeval (07-19) 55 Db

Öösel (23- 07) 40 Db

Öhtul (19- 23) 45s Db

Kuna kinnistu jääb Tallinn-Tartu maantee 300m sanitaarkaitsetsooni. Kohustuslik mürakaitsehekk piki krundi põhjapiiri.

3.7 Teed, liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine

Juurdepääs planeeritavale alale on Järve tee põigust. Juurdepääs kruntidele planeeritavalt teelt. Moodustatud on eraldi teemaa kinnistu. Juurdepääsutee laiuks on 4,0m. Tee kuulub asfalteerimisele. Juurdepääsuteele on ette nähtud ka tänavavalgustus.

Krunt nr.3 juures on ümberkeeramiskoht. Krunt nr.4 kõrvalt jätkub jalgtee laiusega 3m. (moodustatud teemaa koosseisus).

Tee planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega. Teekatte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast pinnast. Parkimine omal krundil. Parkimiskohtade arv ühel krundil 3 kohta.

Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, v.a.hoonete ümber, kus maapinda võiks tõsta. Sajuveed juhitakse drenaaži kaudu olemasolevasse kuivenduskraavi.

3.8 Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos.nr.	Ehitise liik, aadress	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1.	Elamu Järve tee põik 2	2 parkimisakohata elanikele 1 parkimiskoht külalisele	3	3

2.	Elamu Järve tee põik 2a	2 parkimiskohta elanikele 1 parkimiskoht külalisele	3	3
3	Elamu Järve tee põik 2b	2 parkimiskohta elanikele 1 parkimiskoht külalisele	3	3
4	Elamu Järve tee põik 2c	2 parkimiskohta elanikele 1 parkimiskoht külalisele	3	3
		Kokku:	12	12

Suletud brutopind kokku: 2100m²
Elamumaal 2100m²

4. INSENERVARUSTUS

4.1 Veevarustus, kanalisatsioon, sajuveed

Näha ette tsentraalne veevarustus vastavalt AS ELVESO veevarustuse tehnilistele tingimustele nr.305/06.(24.07.2006a.)

Järve tee põik 2 kinnistu detailplaneeringu alale lubatakse vett kuni 2,0m³/d peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektikeskus, töö nr.296) järgse ühisveevärgi väljaandmist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsüder), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5bar.

Näha ette tsentraalne kanalisatsioon vastavalt AS ELVESO kanalisatsiooni tehnilistele tingimustele.

- AS ELVESO on nõus vastu võtma Järve tee põik 2 kinnistu detailplaneeringu alalt reovett kuni 2,0m³/d peale piirkonda ühiskanalisatsiooni väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.
- Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.
- Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele (RIL 77-1990), soovitavalt tee kinnistule kuid mitte sõidutee alla.

Krunti nr.1 ja Järve tee põiku eraldab kuivenduskraav, kuhu juhatakse olemasoleva elamu drenaaž. Olemasolev Järve tee 2 kinnistule kuuluv drenaaž likvideeritakse, kuna asub naaberkinnistul. Detailplaneeringu käigus moodustatavatele kinnistutele näha ette teemaa kinnistule drenaažitorustik. Drenaaž juhatakse olemasolevasse kuivenduskraavi.

4.2 Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus vastavalt AS Eesti Energia elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr.63078, 102.01.2007a.

Toitealajaaam- Järveküla

Toitefiider- Assaku

Jaotusjaam- Lehmja

Jaotusfiider- F-3

Elamute elektrivarustuseks planeerida olemasolevalt Järve tee põik 2 tarbija sisestusmastilt 0,4 kv maakaabelliin. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde näha ette jaotus-ja võimalikult mitmekohalised liitumiskilbid. Kaabelliinile määrata servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistuvahelisi insenerivõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid).

Planeeritava maa-ala telefoniseerimine lahendatakse omaniku soovi korral.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused maaüksuse sidelahenduse projekteerimiseks.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneerimisprojekti on kruntidele kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Kruntidel tuleb hoida vabad ümbersõidud hoonetest.

Lähim tuletõrje hüdrant Veski teel vt. põhijoonis (joonis nr.3)

Väliseks kustutuseks vajalik vesi $Q = 5,0 \text{ l/s}$ 3 tunni jooksul saadakse maapealsest tuletõrje hüdrandist.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.

Aluseks on EVS 809- 1:2002

Vastavalt standardile vähendavad kuriteooriske elamupiirkonnas:

- naabrivalve

- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid
- turvalukkudega turvauks
- kindla lukustusega garaaž
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, aknad ja klaasid
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus
- võimalusel suur koer
- kinnistuse sisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile
- kergestisüttivate materjalide kiire eemaldamine

Koostas: arhitekt M. Tammoja
Telef. 55980801
mare.tammoja@mail.ee