

Maastikuarhitektuuri Büroo
Aadress Lai tn 1-4 51005 Tartu
Reg. Nr. 10767406
Telefon: 740 6205
E-post: info@mab.ee
Koduleht: www.mab.ee

Töö nr: 15bDP2006
Asukoht: Rae küla, Rae vald, Harjumaa
Tellija: OÜ Melbra

Loigu tee 6 kinnistu DETAILPLANEERING

Juhataja / Valdeko Lukken/

Maastikuarhidekt /Kreet Sipelgas/

Tartu 2007

PLANEERINGU SISUKORD

A SELETUSKIRI.....	3
1. Sissejuhatus	3
2. PLANEERINGU LAHTEDOKTJMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
2.2 Kirjavahetus	3
3. PLANEERIMISE LAHENDUSED	3
3.1 Alusplaan	4
3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed	4
3.3 Olemasolev olukord	4
3.4 Kruutide kasutamise sihtotstarve	4
3.5 Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht	4
3.6 Kruutide ehitusõigus	4
3.7 Arhitektuursed nõuded ehitisele	5
3.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
3.9 Kõrghaljastus	5
3.10 Ehitusvahelised kujud	5
3.11 Tehnovõrgud ja rajatised	6
3.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3.11.2 Veevarustus	6
3.11.3 Kanalistatsioon ja sadevete ärajuhtimine	6
3.11.4 Elektrivarustus	7
3.11.5 Soojavarustus	7
3.11.6 Gaasivarustus	7
3.11.7 Telekommunikatsioonivarustus	7
3.12 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	7
3.13 Servituutide ja naabriõiguse seadmise vajadus	7
3.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
3.16 Planeeringu rakendamise võimalused	8
B GRAAFILINE MATERJAL.....	9
1. SITUATSIOONISKEEM M 1:75 000	9
2. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 10 000	10
3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	11
4. PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	12
5. TEHNOVÕRGUD M 1:500	13
C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	14
1. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	14
2. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	15
D LISAD.....	16

A SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Loigu tee 6 kinnistut. Planeeringuala

Suuruseks on 3600 m². Planeeringuala asub Harjumaal, Rae vallas, Rae külas.

Planeeringuga hõlmatava kinnistu info: Tabel I Kinnistu info

Kinnistu aadress:	Loigu tee 6 kinnistu, Rae vald, Rae küla
Kinnistu omanik:	Loigu Kinnisvara OÜ
Kinnistu nimi:	Loigu tee 6
Kinnistu registriosa nr:	9858302/98583
Kinnistu pindala:	5420 m ²
Kadastrüksuse tunnus	65301:002:0575
Kadastrüksuse pindala:	3600 m ²
Kadastrüksuse sihtotstarbe liik	Tootmismaa

Detailplaneeringu eesmärgiks on Loigu tee 6 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja kinnistu jagamine kaheks väikeelamu krunduks ning moodustavate kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine. Kinnistud soovitakse hoonestada kahe ühepereelamuga.

Detailplaneeringuga luuakse võimalus muuta tootmismaa, Rae valla Elamumaa piirkonnas, väikeelamumaaks.

Planeeringu tellija on OÜ Melbra.

Planeeringu koostaja on Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ, registrikood 10767406. Aadress Lai 1-4, 51005 Tartu.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeering on koostatud lähtuvalt Rae Vallavalitsuse lähtetingimuste Korraldusest nr 40, 10. jaanuar 2006 algtada detailplaneering Harju Maakonnas, Rae külas. Loigu tee 6 kinnistul

2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava
- Rae valla üldplaneering ;
- Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallakogu otsusega nr 224, 13. aprill 2004, koostaja Harju Projektbüroo OÜ, töö nr 02-03 DP, 2004)

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega. On toodud planeeringu teises köites planeeringu lisades.

3. Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1: 500 mõõdistas OÜ Melbra (litsents nr 572 MA) 2006 septembris töö nr 131G06 .

3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Harjumaal, Rae vallas ,Rae külas. Kontaktvööndisse jäävad väikeelamute krundid, Rae raba, Vaskjala- Ülemiste kanal. Ala asub väga soodsas väikeelamumaa piirkonnas. Planeeringuala asub Tallinn –Tartu maanteest ca 1 km ja Tallinna kesklinnast u 5 km Kaugusel. Piirkonna krundijaotus on korrapärane. Edelast piirab Planeeritavat maaüksust Loigu tee.

3.3 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Rae valla keskusest u 1,2 km kaugusel. Planeeringuala hõlmab Loigu tee 6 kinnistust. Kinnistu pindala on 3600 m² , sihtotstarve tootmismaa. Kinnistul ei asu ühtegi hoonet. Maaüksus on kaetud loodusliku kõrg- ja madalhaljastusega. Juurdepääs krundile asub maaüksuse edelaosast Loigu teelt.

Loigu tee 6 kinnistu piirneb põhjast (N) Loigu tee 10 maaüksusega, kirdest (NE) Arturi põik 8 maaüksusega, läänest (W) Arturi põik 7 kinnistuga, kagust (SE) Loigu tee 4 maaüksusega lõunast, edelast ja idast Loigu teega ,loodest (NW) Loigu tee 8 maaüksusega.

Planeeringuala on tasane. Kinnistu keskel asub kõrgem ala, mille suuremaks punktiks on 38,64. Reljeef langeb planeeringuala kirde-edela suunas. Planeeringuala madalaim punkt 38,26 asub kinnistu lõunaosas.

3.4 Kruntide kasutamise sihtotstarve

Tabel 2 Kruntide sihtotstarbed

Krundi aadress	Pindala(m ²)	Sihtotstarve
Loigu tee 6A	1789	100% Väikeelamumaa
Loigu tee 6B	1811	100% Väikeelamumaa

3.5 Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

Planeeringualal puuduvad maakasutusepiirangud ja kitsendused.

3.6 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

1. Krundi pindala
2. krundi kasutamise otstarve
3. hoonete suurim lubatud arv krundil;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 3 Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala(m ²)	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete Suurim arv krundil	Hoonete suurim ehitusalane pindala(m ²)
Loigu tee 6A	1789	100% EE	1 põhihoone 1 abihoone	200m ² , millest 40 m ² abihoone
Loigu tee 6B	1811	100% EE	1 põhihoone 1 abihoone	200m ² , millest 40 m ² abihoone

EE- väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Kadastrüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused).

3.7 Arhitektuursed nõuded ehitisele

Arhitektuursed lahendused peavad olema keskkonda sulanduvad.

1. Põhihoone suurim lubatud korruselisus 2.
2. Abihoone suurim lubatud korruselisus 2.
3. Põhihoone suurim lubatud kõrgus kuni 9m maapinnast.
4. Abihoone suurim lubatud kõrgus kuni 6m maapinnast.
5. Katusekalded 30....45°.
6. Katuse tüüp: viil- või kelpkatus.
7. Hoone välisviimistluse materjalid: puitlaudis, krohv, kivi.
8. Avatäited, muud hoone osad ja detailid: puuduvad.

3.8 Tänavata maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud kruntidele on kavandatud juurdepääs mahasõiduga Loigu teelt.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt ja tuleb lahendada hoonete projekteerimise käigus. Igale väikeelamumaa krundile (Loigu tee 6A ja Loigu tee 6B), tuleb projekteerimisel ette näha 2 parkimiskohta.

3.9 Kõrghaljastus

Planeeringuala on kaetud tiheda haljastusega. Täiendavat uushaljastust võib istutada mõlema planeeritud krundi ulatuses ja tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m. Kruntidele ette näha krundi iga 200m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 10m. Alates 80mm läbimõõduga puid valla loata maha võtta ei tohi.

3.10 Ehitustevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tulepüsivusklasside hoonetevaheliste kujudega, vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus" ja Vabariigi Valitsuse 27.okt 2004a määrusele nr 315 "ja selle osale esitatud tuleohutusnõuded". Ehitavate hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3, mille puhul hoonetevaheline väikseim lubatud vahemaa on 10m.

3.11 Tehnovõrgud ja rajatised

3.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud kinnistul asuvad gaasitorud ja gaasitorustikukaevud, muud Tehnorajatised kinnitul puuduvad.

Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneeringuga planeeritud olemasolevad, korrapärases koridoris asetsevad tehnovõrgud paiknevad Loigu tee all, millelt on ette nähtud tehnorajatiste ühendused.

Uued tehnovõrguliinid on planeeritud tee maa-alale ja kruntide sisse.

3.11.2 Veevarustus

Maa-ala veevarustus on planeeritud vastavalt AS Elveso tehniliste tingimustele nr.086/07. Planeeritudkinnistutele rajatav veevarustus ühendatakse ühisveevärgiga, mida haldab AS Elveso. Kvandatud arvutuslik suurim veetarbimine on 1 planeeritud krundi kohta 0,8m³/d.

Loigu tee all paiknevast olemasolevast veetorust on kavandatud eraldi ühendustorustikud mõlemale planeeritud krundile.Planeeritud kinnistute piirist väljaspoole,mitte kaugemale kui 1m on ette nähtud edasise projekteerimise käigus projekteerida sulgarmatuur, mis jääb kinnitu liitumispunktiks ühisveevärgiga.Liitumispunktis vaba veerõhk on minimaalselt 2,5 bar.

Planeeritud kruntide tuletõrje veevarustuse tagab planeeringuala idapiirist ca 37m kaugusel asuv hüdrant,mahtuvusega 54 m3. Juurdepääs hüdrandile on Loigu teelt.

3.11.3 Kanalisatsioon ja sadevete ärajuhtimine

Maa-ala reoveevarustus on planeeritud vastavalt AS Elveso tehniliste tingimustele nr.086/07. Planeeritud kinnistutele on kavandatud liitumine ol.ol.ühiskanaliseerimisega. Olemasolevalt Loigu tee all paiknevast kanalisatsioonitorult on planeeringuga ette nähtud eraldi ühendustorustikud mõlemale planeeritud krundile. Planeeritud kanalisatsioonitorud ühendatakse AS Elveso poolt rajatud kanalisatsioonikaevuga, mis asub Loigu teel. Planeeritud kinnistute piirist väljaspoole mitte kaugemale kui 1m on ette nähtud edasise projekteerimise käigus projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega.

Lähtuvalt Suure-Loigu pereelamute grupi detailplaneeringust juhitakse planeeritavatelt kinnistutelt sadeveed rajatva дренаasitorustiku baasil olemasolevasse kraavidesse. Suure-Loigu ja Rae-Remmelga ning Vahesoo nr 4 maaüksuse ühispiiril asub suure valgalaga kogujakaev.

3.11.4 Elektrivarustus

Maa-ala elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond 13.01.06 tehnilistele tingimustele nr 79540. Planeeritud kruntide elektriga varustamine on ette nähtud olemasoleva Loigu tee elektriliini baasil. Tehniliste tingimustega on ette nähtud Loigu tee 6A ja Loigu tee 6B kinnistute elektrienergiaga varustamiseks projekteerida ja ehitada Suure-Loigu MÜ-le 10(20)/0,4 kV alajaamad 0,4Kv kaabelvõrk ning paigaldada krundi piirile liitumiskilp kahetariifse arvestussüsteemi ja peakaitsmega 3*16A. Liitumiskilbist ehitusaladeni on toiteliin planeeritud maakaabliga.

3.11.5 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud olemasolevate gaasitrasside pikendusel kinnistute ulatuses.

3.11.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustust kinnistutele ei planeerita.

Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4 Tehnovõrgud

Tehnovõrguliinid	Pikkus kruntidel Loigu tee 6A ja Loigu tee 6B kokku(m)	Kogupikkus planeeringuala (m)
Veetoru	24,2	25,93
Kanalistasioonitoru	14,92	25,82
Elektrimaakaabelliin	9,9	29,4
Gaasitoru	12,1	12,1

Tabel 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud

3.12 Keskonnatingimuse planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Õli ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse kontaineritesse. Jäätme- ja olmeprügivedu võib teostada vastavalt tegevusluba omav ettevõtte.

3.12 Servituutide ja naabriõiguste seadmise vajadus

Planeeritud alal puuduvad servituutide seadmise vajadus

3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud :

- hoone nähtavus ja valgustus;

- konkreetsed ja selgelt eristavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergeliikluse eristamine sõidukite liikumisest
 - krundisisene heakorrastuse tagamine;
 - territoriaalsus
- Prijekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:
- jälgitavus (videovalve)
 - võõrastele juurdepääs piiratud;
 - valdusele juurdepääsu piiramine;
 - atraktiivsed materjalid ja värvid;
 - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikasti)
 - atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeering ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekkinud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering jõustub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehutamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate jokkuleppele.