

**HARJU MAAKOND, RAE VALD, ASSAKU
ALEVIK
JÄÄTMA MAAÜKSUSE KINNISTU
JAGAMINE 2 KINNISTUKS**

DETAILPLANEERING

TELLIJA:
Sven Marmei
tel.: 5022039

/S. Marmei/

KOOSTAJA/ PROJEKTEERIJA :
OÜ Permaja Ehitus
ins. Eiki Taaksalu, tel. 55 679123
Reg.nr 10845773
RETTER Reg.nr. EEP000155

/E.Taaksalu/

AUGUST 2007

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavalitsuse poolt 13.03 2007a korraldusega nr 441 väljastatud lähteülesanne. Projekti eesmärgiks on Rae Vald, Assaku alevik, Jäätma kinnistu, Järve tee Põik 12 jagamine kaheks ühepereelamu krundiks. Uutele kruntidele hoonestustingimuste määramine, tehnovõrkude lahendamine, ehituskeelualade ja nende režiimi määramine ning juurdepääsude lahendamine.

Tugiplaani koostamisel oli aluseks maa-ala plaan – AS Optiset töö nr. R-207/05 Mõõdistatud 28.04.2005. Olukorda on kohapeal täpsustatud.

Planeeritav ala koosneb ühest kinnistust Jäätma – katastritunnus 65301:001:0179, suurusega 5790 m². Kinnistu sihtotstarve maatulundusmaa.

2. OLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Assaku alevikus, Järve tee põik ja Paju tee vahelisel alal.

Kinnistule juurdepääs on Järve tee põigist ja ka Paju teelt.

Planeeritav Jäätma kinnistu on hoonestatud elamuga ja abihoonetega, kinnistu põhjaosa maa-ala on seni olnud kasutusel põllumaana, mistõttu olulist haljastust seal ei ole. Põhjapoolses servas kinnistu piiril kasvab kuusehekk. Lõunapool elamu ja abihoonete ümbruses on aegade jooksul istutatud viljapuid ja lehtpuid.

Planeeritav kinnistu on kolmest küljest piiratud elamukruntidega, kinnistu läänepoolne osa külgneb lageda põllumaaga. Kinnistu on heakorrastatud. Releefilt on kogu kinnistu tasane – lõuna põhja suunalise langusega abs. km. ~48.30 kuni ~46.50.



3. PLANEERITAV MAAKASUTUS

5790 m² suurusele planeeritavale alale on ette nähtud 2 üksikelumukrunti. Tulenevalt maatüki konfiguratsioonist on krundid erineva suurusega.

Planeeritud kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarbe on maatulundusmaa. Detailplaneeringu tellija sooviks on muuta maakasutuse sihtotstarvet pereelamumaaks.

Moodustatavad krundid on käesoleva projektiga ette nähtud üksikelumute ehitamiseks.

Ehituoon seatud kinnistute piiridest 5 m millest lähema hooneid ei või ehitada.

Kohalik Järve tee põik asub ~35m kaugusel kinnistu ida poolsest piirist.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Elekter

Elektriühenduse planeerimisel on arvestatud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Harjumaa-Tallinna piirkonna Tehnilisi tingimusi detailplaneeringuks Nr. 8363 ja – väljastatud 04.05.2005.

Liinide asukohad on toodud Välisvõrkude koondplaanil - joonis GP-4.

4.2. Side

Sideühendused lahendada vastavalt AS Elion Ettevõtte poolt tellijale väljastatud – Tehnilised tingimused nr.3727085 - väljastatu 10.05.2005.

4.2. Veevarustus

Aluseks As Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.111/07 välj. 27.03.2007

Ühinemisega peale piirkonna veevarustuse väljaehitamist - arendaja AS Water Ser poolt – vett mahus kuni 24m³/ kuus.

Vaba veerõhk liitumispunktis 2,5bar.

4.3 Kanalisatsioon

Aluseks As Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.111/07 välj. 27.03.2007

Ühinemisega peale piirkonna kanalisatsioonivõrgu väljaehitamist - kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt – reovett mahus kuni 24m³/ kuus.

4.4. Drenaaz

Ala on üldiselt ühtlane, lõuna- põhja suunalise langusega. Maapind on merest ca 46.50 – 48.50 kõrgemal.

Kinnistu piiri loodeserval ol.olev kraav – kuhu võimalus juhtida sadeveed.

5. KESKKOND JA HALJASTUS

Kuna ala on seni lage söötis põllu- või heinamaa siis erilisi keskkondlikke tingimusi esitada pole vaja.

Prügimajandus lahendatakse mõlema krundi hoonestusprojekti mahus vastavalt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Soovitav oleks kruntidel komposterid bio-olmejäätmete taaskäitluseks. Sorteeritava prügi kogumis konteinerid Assakul – metalli, värvilise klaas, värvitu klaasi, vanapaberi ja papi kogumiseks.

Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsensi omava firmaga leping.

Hoonestuse rajamise järel tuleks nende ümbrusesse rajada ka uus kõrghaljastus (täiskasvanu kõrgusega min.7m). Kasutada tuleb nii lehtpuid kui ka igihaljaid okspuid, mis ka talvel nähtavad oleksid. Soovitav on istutada mände.

6. EHITUSLIKUD PIIRANGUD

6.1. Üldised piirangud

Elamukrundile (ühepereelamukrunt) on lubatud ehitada üks väikeelamu ja abihoone – ühekordne, maksimaalne ehitusalune pind 40m² ja kõrgus kuni 6m.

Joonistel on näidatud hoonestuse soovitatav asukoht ja ehituskeelutsoonid. Uutel hooned peavad olema madalamad kõrghaljastusest (maks. kõrgus maapinnast 9 m) ja fassaadide viimistlusel piiranguid pole – tuleks jälgida ümbritsevat „ansamblit“. Ehitistel peaks olema viil- või kelpkatus katusekaldega vahemikus 20-45°. Viilu suund risti või paralleelselt uue kinnistu lõnapoolse piiriga - on näidatud joonisel.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Hoonete tulepüsivusklassina on arvestatud TP3 või kõrgem.

Esimese korruse põrandapinna orienteeruv kõrgus on näidatud joonisel – ca 0,6 m kõrgemal praegu olevast maapinnast.

Vajalik on kehtestada servituudid :

1. Juurdepääsuteedele.
2. Krunte varustava elektriliini suhtes.

3. Krunte varustava veetorustiku suhtes.

6.2. Ehitusjooned.

Ehitusjoon 5m kinnistu piirist..

6.2. Piirded.

Kinnistu piirete valikul eelistada naaberkinnistutel kasutatud materjale. Ja piirete kõrgus võrdne naaberkinnistutega.

7. TULEOHUTUS

Planeeringus on arvestatud uute hoonete tuleohutusklassiks TP3.

Veski tee 22 kinnistu nurgas on rajatud tiik - ~40m palaneeritavast eramu asukoast.

Tiigini viib pinnastee läbi Paju tee.

Aprill.2007

Koostas:

Peremaja Ehitus OÜ
ins. Eiki Taaksalu, tel. 55 679123

Reg.nr 10845773

RETTER Reg.nr. EEP000155

E-mail: eiki@gsp.ee

Jooniste nimekiri

JOONISE NR: SISU		MÕÕTKAVA
1. G-1	Asukoha skeem	
2. G-2	Tugiplaan	M 1 : 500
3. G-1	Hoonestustingimuste plaan	M 1 : 500
4. G-2	Krundijaotusskeem	M 1 : 500
5. G-3	Insenervõrkude Koondplaan	M 1 : 500