

Töö nr. 06/02sal

AAVIKU TEE 28 KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellija:

Urmas Sall
Aaviku tee 28, Jüri alevik, Rae vald
tel 5243198

Projekteerija:

OÜ KASCO
Laki 14a-512, Tallinn 10621
tel 6517725
RETTTER EP-10705635-0001

- projekti juht	Margus Vain
- vastutav spetsialist	Kalev Lepik

Tallinn 2007

SISUKORD

1. Menetlusedokumentid
 - 1.1 Koopia detailplaneeringu avalikustamise teatest
 - 1.2 Rae Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
 - 1.3 Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping (sõlmitud 09.06.2004)
 - 1.4 Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 769 Aaviku tee 28 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta
 - 1.5 Rae Vallavalitsuse poolt 25.05.2004 kinnitatud Aaviku tee 28 kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused
 - 1.6 Detailplaneeringu algatamise taotlus
- 2 Seletuskiri
 - 2.1 Tellija
 - 2.2 Projekteerija
 - 2.3 Üldosa
 - 2.4 Olemasolev olukord
 - 2.5 Kontaktala linnaehituslik analüüs
 - 2.6 Planeerimislahendus
 - 2.7 Veevarustus, kanalisatsioon, drenaaž ja küte
 - 2.7.1 Veevarustus
 - 2.7.2 Kanalisatsioon ja drenaaž
 - 2.7.3 Küte
 - 2.8 Elektrivarustus
 - 2.8.1 Üldist
 - 2.8.2 Elektritoide
 - 2.8.3 Tänavavalgustus
 - 2.9 Sidevarustus
- 3 Tehnilised tingimused
 - 3.1 AS Elveso tehnilised tingimused
 - 3.2 OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused
 - 3.3 Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused
- 4 Kooskõlastused

JOONISED

- DP-0 Tugiplaan
DP-1 Põhijoonis

1. MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1 Koopia detailplaneeringu avalikustamise teatest
- 1.2 Rae Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
- 1.3 Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping (sõlmitud 09.06.2004)
- 1.4 Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 769 Aaviku tee 28 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.5 Rae Vallavalitsuse poolt 25.05.2004 kinnitatud Aaviku tee 28 kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused
- 1.6 Detailplaneeringu algatamise taotlus

1.7

2. SELETUSKIRI

Detailplaneering on koostatud hr. Urmas Salli tellimisel vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt korraldusega nr.769 25.05.2004 kinnitatud detailplaneeringu lähtetingimustele. Maa-ala plaani koos maa-aluste tehnovõrkudega on koostanud geodeesiabüroo OÜ Geolander, 2005, töö nr T-505.

2 PROJEKTI ÜLDTEAVE

2.1 TELLIJAJ

Urmas Sall
Aaviku tee 28, jüri alevik, Rae vald
tel. 5243198
kontaktsik: Urmas Sall

2.2 PROJEKTEERIJAJ

Arhitektuur:

OÜ KASCO
Laki 14a-512, Tallinn, 10621
tel. 6517 725,
kontaktsik: Margus Vain

**Veevarustus ja
kanalisatsioon:**

OÜ KASCO
Laki 14a-512, Tallinn, 10621
tel. 6517 725, faks 6723 056
kontaktsik: Margus Vain

Elektri- ja sidevälisvõrgud:

OÜ KASCO
Laki 14a-512, Tallinn, 10621
tel. 6517 725, faks 6723 056
kontaktsik: Margus Vain

2.3 EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Aaviku tee 28 kinnistu jagamiseks ja tekkivatele kinnistutele hoonestustingimuste määramine. Käesoleva tööga on määratud kinnistute ehitusõigus, antud lahendus heakorrastusele ja haljastusele ning lahendatud juurdepääsud ja parkimine.

2.4 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala suurusega 0,3 ha asub Rae vallas, Jüri alevikus.

Planeeritava Aaviku tee 28 kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Kinnistul paikneb hetkel 1 korruseline üksikelamu. Krundil on viljapuuad. Krundi idapiiril on okaspuudest kõrghaljastus.

Planeeritav ala piirneb ida- ja põhjaküljest on väikeelamukruntidega, lääne- ja lõunaküljest aga sõiduteega, mille ääres on samuti elamukrundid.

2.5 KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHTUSLIK ANALÜÜS

Kontaktvööndi piirkonna juhtfunktsiooniks on elamumaa.

Nii Aaviku kui Võsa tänava äärne hoonestuseks on valdavalt väikeelamud.

Planeeritavast alast põhja poole jäävad olemasolevad sovhoosiaegsed elamukrundid.

Planeeritavast kinnistust lõuna poole jääb nn. Ristiku elamukvartal, kus paiknevate elamukruntide suurused on 1200-1800 m².

.

2.6 PLANEERIMISLAHENDUS

Funktsionaalne tsoneerimine ja kruntimine

Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve elamumaa säilitab oma esialgse funktsiooni elamumaana (E). Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks eraldiseisvaks ühepereelamu krundiks.

Planeeritava elamukrundi kogumaht on 2889 m². Planeeritava ala suurusest moodustab planeeritav elamumaa kogumaht 100 %.

Hoonestuse tingimused

Väikeelamukrundi hoonestuse kavandamisel on lähtutud piirkonna iseloomu ning naaberkruntidel paiknevate ehitusmahtudega. Planeeringuga nähakse ette ühe uue ühepereelamu rajamist tekkivale krundile.

Hoonestuse planeerimisega on soov rajada ühine sujuv kooslus kõrvaleksisteerivaga. Kuna põhjaveetase on siin suhteliselt kõrge, pole majanduslikult otstarbekas rajada keldrikorrusega hooneid. Uue eluhoone katuseharja maksimaalkõrguseks on 8,5 m maapinnast. Katusekalle võib muutuda vahemikus 20-45°. Seinamaterjalidena on soovitatav kasutada krohvi, kombineerituna puiduga.

Planeeritavale krundile võib rajada summaarse 150 m² ehitusaluse pinnaga ühepereelamu ja abihoone. Juhul kui rajatakse eraldi abihoone elamu juurde, võib selle ehitusalune pind olla maksimaalselt 40 m² ja kõrgus maksimaalselt 6 meetrit.

Aia piirdekonstruktsioon tuleks rajada sobiv piirkonnale, eelistatud oleks puidust lattipiire või läbipaistvaid aedu (võrkaed) koos madala hekiga. Tänavapoolse piirdeaia kõrgus 1,5 meetrit.

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete alune pind m ²	max. korruselisus (vajadusel min.) hoone kõrgus (m)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	tulepüsisus	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	arhitektuurinõuded	kiitsendused
1	Aruküla tee 28	168 3	200	2	2	EE	E	400	TP3	2/2	Katusekalle 20-45	Servituut OÜ Jaotusvõrk liinirajatistele
2	Võsa tn 1a	120 6	150	2	2	EE	E	250	TP3	2/2	Katusekalle 20-45	

Haljastus

Planeeritaval alal paiknev väärtuslik kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Uue krundi ligipääsutee rajamisele ettejäädav puud võib maha võtta vastavalt Rae valla poolt väljastatavale raieloale. Olemasolev haljastus loob piisavalt privaatse ja rohelse elukeskkonna, kuid tekkiivate kinnistute ühisele piirile on ette nähtud rajada ka täiendavat kõrghaljastust ei ole planeeris rajada.

Elamukrundile rajatav haljastus tuleb lahendada koos konkreetse hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale uuele elamukrundile ette nähtud Võsa tänavalt. Planeeritavale alale rajatav sissesõidutee rajada betoonist sillutuskividest.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Aadress	Normatiiv otstarbe järgi	Parkimiskoht normi järgi	Projekteeritud parklakohti
1	Aruküla tee 28	Olemasolev ühepereelamu	2	2
2	Võsa tn 1a	Rajatav ühepereelamu	2	2
		Kokku:	4	4

Tervise- ja tulekaitsenõuded

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästetööde tagamiseks eraldatud hooned üksteisest tuleohutuskujadega vähemalt 8m (kujad vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määruses nr.315 kehtestatud nõuetele).

Tuletõrjehüdrant asub Võsa tänaval.

Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud

Planeeritav elamukrunt on ümbritsetud piirdeaedadega ning pääsud krundile on krundiomaniku valve all. Krundiomanike sõidukite parkimine on planeeritud oma kinnistul.

Jäätmekäitlus

Krundile nähakse ette koht, kuhu paigutatakse jäätmekonteinerid nii, et prügiveoauto pääseks vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist. Jäätmete kogumine toimub omal krundil, mitte lähemal, kui 3m naaberkrundist. Soovitav on biolagunevate jäätmete kompostimine oma krundi piires, kasutades selleks spetsiaalseid kompostimisnõusid.

Võimalusel rajada koht sorteeritud olmejäätmete jaoks.

2.7 VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON, DRENAAZ JA KÜTE

2.7.1 VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu alale on planeeritud 1 uus üksikelamu. Tarbevee vooluhulga arvutamisel on lähtutud, et ühes elamus elab keskmiselt 4 inimest. Vastavalt EPN 18.2 eelnõu kohaselt on soovituslikuks veetarbimise vooluhulgaks võetud ühe inimese kohta 150l vett ööpäevas. 1,2m³/d.

Detailplaneeringuga planeeritava elamu jaoks rajada uus veeühendus Võsa tänava torustikust paigaldades veemõõtja rajatavale elamule. Olemasoleva hoone tarnetoru PELM 32x3,4mm, PN10 paigaldatud maakraan, mis toodud teleskoopse spindlipikendusega maapinnani kape alla. Krundi maakraan paigaldatud krundipiirist väljapoole. Samasugune tarnetoru rajada ka uuele elamukrundile. Veetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest PEH PN10. Torustiku peale paigaldatakse märkelint.

Tuletõrje vesi saadakse Võsa tänaval olevatest hüdrantidest.

2.7.2 KANALISATSIOON JA DRENAAZ

Olmereovesi juhitakse isevoolselt krundile rajatavasse kanalisatsioonitorustikku. Olemasoleva elamu kanalisatsiooni torustik, mis hetkel suundub Aaviku teel paiknevasse torustikku. Uue planeeritava hoone kanalisatsioon ühendada olemasoleva Võsa tänava kanalisatsioonitorustikuga. Sadeveed krundilt juhtida krundil asuvasse tiiki.

Isevoolne kanalisatsioonitorustik on ette nähtud paigaldada PVC SN8 Ø110....200mm plasttorudest ja –kaevudest, mis ühendatakse olemasolevate torustikega.

2.7.3 KÜTE

Planeeritava üksikelamu küttesüsteem planeeritakse rajada lokaalse keskküttekatla baasil.

2.8 ELEKTRIVARUSTUS

2.8.1 ÜLDIST

Elektrivarustuse rajada vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele.

2.8.2 ELEKTRITOIDE

Arvutuslik elektrikoormus planeeritavale elamule on 3x32A. Elamusse planeeritakse elektrikeris, elektripliidid ja muu elektriline olmetehnika.

Elumaja elektritoide toimub Aaviku tee jaotusalajaamast õhuliini kaudu. Planeeritava elamu liitumiskilp on planeeritud paigaldada krundi lõunapiirile õhuliini postile. Liitumiskilbist elamuni rajatakse madalpinge kaabelliin.

2.8.3 TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustust planeeritavale alale ei rajata. Valgustus lahendatakse planeeritava elamukrundi piires.

2.9 SIDEVARUSTUS

Uue objekti jaoks rajatakse täiendav sidekanalisatsioon, mis ühendatakse sidevõrguga paigaldatava sidejaotuse kaudu sidekanalisatsiooni kaevus JRI-057. Rajatav sidekanalisatsioon on kahe avaga plasttorudest Ø100mm.

3 TEHNILISED TINGIMUSED

- 3.1 AS ELVESO tehnilised tingimused
- 3.2 OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused
- 3.3 Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused

4 KOOSKÕLASTUSED

- 4.1 Kooskõlatuste koondtabel
- 4.2 Põhja Regiaonnalse Maanteeameti kooskõlastus
- 4.3 AS ELVESO kooskõlastus
- 4.4 Elion Ettevõtted AS kooskõlastus
- 4.5 OÜ Jaotusvõrk kooskõlastus
- 4.6 Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus

5 JOONISED