

**HARJU MAAKOND, RAE VALD,
ASSAKU ALEVIK, JÄRVE TEE PÕIK 6**

DETAILPLANEERING

Töö nr. 05-07

**Tellija ja omanik: Alla Jersovskaja
Tel.5146899
Järve tee põik 6
Assaku alevik
Rae vald**

**Projekti koostaja: ANU REKKARO
ARHITEKTUURIBÜROO
Äriregistri kood 10671008
Tallinn Ravila 22-1
Tel 6115828, 5533066
e-post: rekkaro@kompro.ee**

2008

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. RaeVallavalitsuse Korraldus detailplaneeringu algatamiseks 27.detsember 2005 nr 1741
2. Detailplaneeringu Lähtetingimused koos skeemidega
3. taotlus nr 6-2/2581
4. leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta

II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS
4. PROJEKTEERITAV LAHENDUS
5. KESKKONNAKAITSE JA MUINSUSKAITSE
6. KITSENDUSED JA SERVITUUDID
7. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS
8. TULEKAITSENÕUDED
9. HALJASTUS
10. TERVISEKAITSE
11. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
 - Vesivarustus ja kanalisatsioon
 - Elektrivarustus
 - Sidevõrk

III LISAD seletuskirja juurde

1. katastriplaan
2. Elektri tehnilised tingimused nr. 114750 koos skeemiga
3. AS Elveso tehnilised tingimused nr.200/07
4. telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused
nr 6048936
5. kinnistu mürataseme hindamine OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika
KB poolt 17.12.2007
6. Fotod ol. olevatest hoonetest
7. Põhja regionaalse Maanteeameti poolt teade Veski teega
seotud piirangute kohta 19 juuni 2007

IV JOONISED

- | | |
|------------------------------------|--------|
| 1. Situatsiooniskeem | leht 1 |
| 2.Tugiplaan | leht 2 |
| 3. Planeeringualad | leht 3 |
| 4. Detailplaneering | leht 4 |
| 5. Detailplaneering tehnovõrkudega | leht 5 |

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL

ja kooskõlastuste kirjad

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Käesoleva kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse Korraldus 27.dets. 2005 nr. 1741 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Järve tee põik 6 kinnistu jagamine kolmeks pereelamukrundiks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Keila Maamõõdu- ja Projekteerimisbüroo poolt jaanuaris 2007a, töö T-070103.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Alla Jersovskaja taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- 2) Rae Vallavalitsuse korraldus 27.dets. 2005 nr, 1741
- 3) Geodeetiline alusplaan M 1:500
- 4) Rae valla üldplaneering
- 5) Planeerimisseadus
- 6) Ehitusseadus

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Rae valla loodeosas Assaku alevikus Järve tee põik 6 kinnistul. Planeeritava ala suurus on 0,97 ha. Sissesõit krundile on krundi idaosast, Järve põik teelt, mis on ühtlasi Veski teena kõrvalmaantee 11333, kinnistu nr 65301:001:0180.

Planeeritav kinnistu on põhjaosas kaheharulise kujuga, kusjuures mõlemad harud on hoonestamata – seal paikneb vaid maakelder. Lõunapoolses laiemas osas paikneb 2-korruseline 1 korteriga kiviellamu ja kivist abihoone varemed. Kõrghaljastus on põhiliselt krundi põhjaosas, kus kasvavad männipuud ja krundi lõunaosas, kus kasvavad kuused ja lehtpuud. Järve tee põik poolsele krundipiirile on istutatud kuusehekk. Olemasoleva elamu õuel kasvavad vanad viljapuud.

Kõik väärtuslikud ja olulised puud kuuluvad säilitamisele, seetõttu dendroloogiline inventuur ei ole käesoleval juhul vajalik.

Kinnistut läbivad avaliku kasutuse alad – tee naaberkiinnistule Järve tee põik 8 ja kraav. Ka madalpinge õhuliin läbib planeeritavat ala.

MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub elamumaa Järve tee põik 6.
Maaüksuse pindala 9727 m²

Katastritunnus 65301:001:1950

Sihtotstarve: elamumaa

Omanik: Alla Jershovskaja

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Rae vald jääb Tallinna lõunapiirile. Vallal on soodne geograafiline asend pealinna läheduse tõttu ja omab seega pealinna infrastruktuuri kasutamisevõimalust.

Valda läbib loodest kagusse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, mis kavandatakse rahvusvaheliseks maanteeks. Valla üldplaneering rõhutab nimetatud transpordikoridori olulist positiivset rolli, tagades valla hea ühenduse teiste Eesti piirkondadega ja laiemalt Euroopaga. Ida-läänesuunaliselt läbib valla ala Tallinna ringtee, valla piirkonnad on omavahel hästi ühendatud kõrvalmaanteedega.

Assaku alevik kuulub tiheasustusalasse.

Rae valla üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala.

Vallakeskus, kaubandus- ja spordikeskus, kool ja lasteaed paiknevad Jüri alevikus, samuti postkontor, apteek ja polikliinik. Jüri alevik on linnaliku struktuuriga arengupiirkond, kus on töökohad, erinevad teenused. Ka kirik ja kalmistu asuvad Jüri alevikus.

Läheduses paiknev Peetri küla on piirkondlik esmaseid elukondlikke ja avaliku sektori teenuseid pakkuv keskus. Keskuse funktsiooni täidab ka Lehmja kool, millele saab lisada lisateenuseid.

TEED

Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee jääb planeeritavast alast 250 m kaugusele. Jüris on liiklussagedus KAL 11560 autot ööpäevas, maantee klass on II.

Planeeritava kinnistu asub Järve tee põik ääres, mis on kinnistusse kantud Veski teena, katastritunnus 65301:001:0180, liiklussagedus 416 autot ööpäevas, perspektiivis maantee klass IV. Juurdepääsutee kruntidele 2 ja 3 rajatakse krundile 1, mis seatakse teeservituudiks.

4 PROJEKTEERITAV LAHENDUS

Olemasolev 2-korruseline 1 korteriga elamu säilitatakse, säilib ka olemasolev juurdepääs Järve tee põik teelt. Planeeringuga jagatakse maa kolmeks krundiks, kusjuures kruntide suurused on ette nähtud suuremad kui 1200 m².

Krundil 1 paikneb elumaja krundi lõunaosas ja pooleliolev abihoone edelapiiri lähedal. Detailplaneeringuga antud ehitusala võimaldab elamut laiendada või uut rajada loodesuunas, krundi idaosa on ette rajatava kõrghaljastuse jaoks. Hoonestusala naaberkruntide piiridest on vähemalt 5m kaugusel.

Krundil 1 sissesõidutee säilitatakse. Moodustatavatele kruntidele 2 ja 3 pääsuks on ette nähtud rajada sisetee, mis algab Järve tee põik teealast ja kulgeb kuni krundi 3 hoonestusalani üle kraavi.

Korterite arv kavandatavates üksikelamutes: 1 korter.

Kavandatava üksikelamu kõrgus on max 9m katuseharja peale, korruste arv kuni 2, kusjuures 2.korrus on katusekorrus. Igale krundile on ette nähtud ka abihoone, mille kõrgus max 6m, korruste arv 1.

Põhilised arhitektuurinõuded hoonestusele:

Kuna lähiala väikeelamud on enamasti puidust ja tellisest, siis põhilised viimistlusmaterjalid peaksid olema: puit, looduslik kivi, tellismüüritis, krohv.

Lubatud katusekalle: 30...45;

Hoone asetus krundil 2: paralleelne tänavapoolse krundipiiriga, krundil 3: pikikülg paralleelne kraavipoolse piiriga.

PIIRDEAIAD:

Olemasolevad säilitatavad võrkpiirded paiknevad krundi 1 edelapiiri juures enne kraavi. Rajatav puitpiire koos väravatega on ette nähtud krundi 1 kaguossa sissesõidutee äärde, idapiiril asendab piiret kuusehekk.

Rajatav võrkpiire moodustataval krundil 3 on ette nähtud loodepiiri juurde 1 m kaugusele kraavinõlvast, ülejäänud osas mööda krundipiire. Moodustataval krundil 2 kirde- ja idaosas on piirdeks kuusehekk, lõuna-edela piirile rajatakse puitpiire väravatega.

Piirdeaia kõrguseks on ette nähtud 1,5 m, piirdeaia materjaliks puit või võrkaed, väravad puidust või metallist.

Lubatud ei ole betoon- või kivivööl aiad.

Lisaks kõrghaljastusele istutatakse ilupõõsad, hekid, puhkealadele rajatakse muru.

Autode parkimine on ette nähtud igal krundil eraldi - 3 autot krundil. Parkimiskohtadel kasutada soovitavalt murukivi.

5 KESKKONNAKAITSE JA MUINSUSKAITSE

Detailplaneering ei ole vastuolus kehtiva Rae valla üldplaneeringuga ega planeerimiseseadusega.

Detailplaneering ei käsitle keskkonnohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seetõttu olulisi eeldatavaid keskkonna-mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

Jäätmekäitlus:

Jäätmekäitlust teostada vastavalt Rae Valla Jäätmehooldus-eeskirjale – kinnitatud Rae Vallavolikogu poolt 09.11.2004 määrusega nr.41.

Prioriteediks on seatud jäätmete vältimine ja taaskasutamine.

Jäätmeid tuleb liigiti koguda. Kõik jäätmevaldajad on kohustatud oma veopiirkonnas jäätmeveoga ühinema. Korraldatud jäätmevedu rakendatakse segunenud olmejäätmetele, vanapaberile ja –papile, komposteeritavatele biolagunevatele jäätmetele ja suurjäätmetele (vaibad, mööbel, madratsid). Veo ja taaskasutamise teostajaks peab olema jäätmeluba omav-jäätmekäitlusettevõtte.

Muinsuskaitse objekte maaüksusel ei paikne.

Ajaloolisi ja arheoloogilisi mälestisi planeeritaval alal ei paikne.

6 KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Kitsenduseks on Veski tee T-11333 teekaitse ala 50 m tee teljest ja sanitaarkaitse ala 60 m tee teljest.

Planeeritud servituudideks on:

A-1 juurdepääsutee Järve tee põik 8 kasuks

A-2 kraaviservituut krundil 2 Rae valla kasuks

A-3 kraaviservituut krundil 1 Rae valla kasuks

A-4 juurdepääsutee ja trasside ala krundil 1 krundi 2 ja 3 kasuks

Kraavide kaitsevööndite laius on 1m kraavi nõlvast.

7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritavad krundid on ette nähtud ümbritseda piirete ja kuusehekkidega. Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

Tulekustutus- päästejõud paiknevad Jüri komandos, kust jõutakse planeeritava ala juurde 6 min jooksul peale teate saamist.

8 TULEKAITSENÕUDED

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määrata vastavalt määrusele Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, 2004.a.nr.315.

Hoonete vahelised kujud on ette nähtud vähemalt 8 m.

Tulekustutusvesi saadakse tänava hüdrandist, mis rajatakse lähemale kui 200m. Iga väikeelamu juurde võimaldatakse pääs tuletõrjeautoga, sissesõidutee laius on min. 3,5m. Tuletõrjeauto ümberpööramise võimalus on iga krundi haljasalal.

Tuletõrjeveevõtu koht peab vastama EVS 812.6 nõuetele.

9 HALJASTUS

Piirkonnas on aastakümnete jooksul rajatud kõrghaljastus, põhiliselt kasvavad lehtpuud nagu pärnad, kased, vahtrad ning okaspuud - männid ja kuused. Kõik eelpool mainitud puud säilitatakse, kuna ei sega kavandatavat hoonestust ja kuuluvad piirkonna haljastuse kui terviku koosseisu.

Igal krundil peab olema iga 200 m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on vähemalt 10 m.

Puude planeeritud arv:

Krundil 1 on olemasolevaid puid 12, krundi kirdeossa istutatakse juurde 12 puud, kokku 24 puud.

Krundil 2 on olemasolevaid 7, krundi põhjaossa istutatavaid 6 tk, kokku 13 puud.

Krundil 3 on olemasolevaid 2 puud, krundi kirdepiiri kõrvale istutatakse juurde 11 puud, kokku 13 puud Tallinn-Tartu mnt. sanitaarkaitsetsooni tagamiseks.

Krundil 1 kasvab viljapuid, mis on vanad ja säilitatakse valikuliselt.

10 KAITSE MÜRA EEST JA TERVISEKAITSE

Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee jääb planeeritavast krundist 2 – 183 m ja planeeritavast krundist 3 - 250 m kaugusele. Jüris on liiklussagedus KAL 11560 autot ööpäevas, maantee klass on II. Planeeritav kinnistu asub Järve tee põik ääres, mis on kinnistusse kantud Veski teena, katastritunnus 65301:001:0180, 2006. a. andmetel liiklussagedus 416 autot ööpäevas, kõrvalmaantee 11333, perspektiivis klass IV.

Moodustatavale krundile 1 on ette nähtud mürakaitse kõrgete kuuskede read tänavaäärsele krundipiirile, samuti põhjapoolsele piirile.

Detailplaneering näeb ette lisaks olemasolevale kõrghaljastusele (13 puud) ka uute puude istutamise tänavapoolsesse ossa (10 puud).

Moodustatava krundi 2 põhja-ja tänavapoolne piir on samuti kõrge kuusehekiga, mida vajadusel tihendatakse, selleks et isoleerida maanteemüra kogu krundi ulatuses. Lisaks krundil kasvavale kõrghaljastusele (7 puud) istutatakse krundi põhjaossa juurde 5 lehtpuud ja topelt kuuskede rida.

Krundile 3 istutatakse 11 puud põhjapiirile.

Kinnistu mürataseme määramiseks on teostatud mürataseme hindamine OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB poolt 17.12-2007.a.(vt. Lisad)

Uuringu tulemuse järgi arvutuslik ekvivalentne müratase vastab sotsiaalministri määruse nr 42,2002 nõuetele. Maksimaalse mürataseme nõude täitmiseks on esitatud soovitus Veski tee äärse elamu nihutamine sõidurea teljest 15 m kaugusele ja akende isolatsiooniindeksi suuruseks vähemalt 35dB.

Vajalik heliisolatsioon – vastavalt EVS 842:2003 nõuetele – tagatakse planeeritavate elamute raskete välispiirete materjalide – betoon, kivikonstruktsioonid – abil ja 3-kordsete klaasidega akende abil. Ventileerimiseks ei kasutata tuulutussavasid akna-konstruktsioonis või välisseinas, vaid kasutatakse mehaanilist ventilatsioonisüsteemi.

Olemasolev hoone krundil 1 on kiviseintega ja 3-kordsete klaasidega akendega.

Potentsiaalseid reostusallikaid ja tootmisettevõtteid naaber-kruntidel ei ole.

11. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olemasoleva elamu vesivarustus saadakse kinnistul olevast puurkaevust, heiteveed kogutakse kogumiskaevu.

Planeeritav lahendus:

Veeressursi allikana on Assaku aleviku alale ette nähtud Ülemiste järve vee kasutamine läbi Ülemiste veepuhastusjaama.

AS ELVESO poolt on väljastatud tehnilised tingimused, mille kohaselt on lubatud ühinemine tsentraalse süsteemiga peale valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni välja ehitamist AS Water Ser poolt.

Kõigi kruntide jaoks monteerida plastist survetorudest veesisestus dn 32x2,9 mm PN10 paigaldatuna vähemalt 1,8 m sügavusele maapinnast. Seejuures kruntidele nr. 2 ja 3 monteerida see paarisühendusena. 0,5-1,0 m väljaspool krundi piiri paigaldada sisestustele maakraan DN25, mis jääb kinnistu veevarustuse liitumispunktiks. Krundi nr. 3 veesisestusele, arvestades selle kaugust tänavatrassist, paigaldada pärast kinnistu nr. 1 piiri koheselt veemöödukaev dn 800 mm, koos veemöödjaga DN20 mm.

Iga hoone arvutuslik veetarbimine on: 0,4 m³/d;
summaarselt vastavalt 1,2 m³/d;

Kanalisatsioonitorustikud tänavatrassist kuni hooneteni monteerida plastist kanalisatsioonitorudest PVC dn 160 mm. Krundil nr. 1 paigaldada 1,0 m enne kinnistu piiri torustikule kontrolltoru dn 200 mm. Kruntidele nr. 2 ja 3 teostada kanalisatsiooni paarisühendus ja neile paigaldada 0,5 m enne krundi piiri kontrollkaev dn 400/315 mm. Kontrollkaevud ja –toru jäävad antud kruntide kanalisatsiooni liitumispunktideks. Igalt kinnistult lähtuv arvutuslik heitvete kogus: 0,4 m³/d; summaarselt 1,2 m³/d; Sadevee ärajuhtimiseks on piirkonnas kuivenduskraavide võrgustik.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektripaigaldise lahenduse aluseks on Tehnilised Tingimused nr.110529, mille alusel Järve tee põik 6 kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kaabelliiniga "Lehmja" alajaama 0,4 kV fiidri F-3 õhuliini mastilt nr.1.

Olemasoleva elamu elektrivarustus saadakse seni kinnistut läbivast õhuliinist 0,4 kV EÜL. Planeeringuga on ette nähtud kinnistul asuva 0,4 kV õhuliini likvideerimine ja tarbija üleviimine uuele liinile.

Planeeritav kaabel on ette nähtud paigaldada piki tänavat ja krundi 2 tarbeks on ette nähtud liitumiskilbi paigaldus krundi piirile. Krundi 3 tarbeks viiakse tänavalt kaabel sissesõidu teed mööda kuni olemasoleva õhuliini mastini nr.4 krundil 1 ja paigaldatakse liitumiskilp nii krundi 1 kui ka 3 tarbeks. Mastist nr.4 olemasolevasse hoonesse viiv õhuliin säilitatakse. Teiselpool kraavi planeeritavasse elamusse nr 3 viiakse toide õhuliiniga.

SIDEVÕRK

Sidevõrgu lahenduse aluseks on tehnilised tingimused nr.6048936. Olemasolev sidetrass kulgeb piki tänav-ala kuni kinnistu Järve tee põik 10 piirini, kuhu on paigaldatud kaablijaotuskapp ASS131. Kapist on toodud planeeritava kinnistupiirini kaabel VMOHBU 3x2x0,5 ja jäetud kaablireserviga keraasse.

Detailplaneeringuga on ette nähtud trassi viimine kinnistu piirilt olemasolevasse elamusse. Mõlemi moodustatava krundi jaoks paigaldatakse otse pinnasesse sidekaabel VMOHBU 3x2x0,5 alates sidekaabli jaotuskapist kuni moodustatava krundi elamuni.

