

SELETUSKIRI

1. Detailplaneerigu koostamise alused

1. Lähtetingimused Rae valla Järveküla Andrese-2 ja Andrese-2A kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Kinnitatud Rae Vallavalitsuse 18.11.2008 korraldusega nr 1420
2. Rae Vallavolikogu otsus 12. veebruar 2008 nr 369 Järveküla küla Andrese-2 ja Andrese-2A kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine
3. Planeerimisseadus
4. Rae valla üldplaneering koostamisel
5. Rae valla kehtiv üldplaneering
6. Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine. Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995. a määrus nr 36
7. Liiklusmärgid ja nende kasutamine, Eesti Vabariigi Standard EVS 613:2001
8. Linnatänavad, Eesti Vabariigi Standard EVS 843:2003
9. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 19
10. Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded. Vabariigi Valitsuse määrus 23.09.2006 nr 171
11. Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003
12. Rae valla ÜVK arengukava. OÜ Projektikeskus töö nr 480 2008
13. Topo-geodeetiline alusplaan OÜ Reigeo töö nr 10515X 2008
14. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 154531
15. Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr 8988305
16. AS Elveso tehnilised tingimused nr 22.12.2008 nr 907

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva, üldplaneeringut muutva, detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Andrese-2 ja Andrese-2A kinnistute vaheliste piiride muutmise, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ühepereelamutele ning kruntide varustamine juurdepääsu ja tehnovõrkudega.

3. Üldandmed

Planeeritav ala Planeeritav Andrese-2 ja Andrese-2A kinnistud asuvad Järveküla külas Liiva tee ääres.

Planeeritavate kinnistute andmed:

Aadress/nimetus Rae vald Järveküla küla Andrese-2

Asustusüksus Järveküla küla

Tunnus 65301:001:0244

Pindala 1633 m²

Sihtotstarve 1 Elamumaa

s.h. ehitiste alune maa 75m² ; Haritav maa 518 m² ; Looduslik rohumaa 609 m² ; Õuemaa 258 m² Muu maa 248 m²

Kinnistu omanik on Kalev Anteplooni

Aadress/nimetus Rae vald Järveküla küla Andrese-2A

Asustusüksus Järveküla küla

Tunnus 65301:001:1589

Sihtotstarve 1 Elamumaa

Pindala 361 m²

s.h. ehitiste alune maa 166 m² ; Öuemaa 361 m²

Kinnistu omanik on Kalev Anteploon

Olemasolev hoonestus.

EHR andmetel krundil Andrese-2 on:

Ehitisregistri kood 116018581

Ehitise nimetus: Elamu

Kasutamise otstarve: Üksikelamu

Ehitisalune pindala (m²) 44

Suletud netopind (m²) 61,7

Korruste arv 2

Maht (m³) 216

Elamu on väiksemahuline, üsna amortiseerunud hoone. Hoone ei oma esteetilist väärtust. Lisaks on krundil registreerimata väikeehitised kuur ja kasvuhoone.

EHR andmetel Krundil Andrese-2A on:

Ehitisregistri kood 120291749

Ehitise nimetus: Küün

Kasutamise otstarve: Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone, sealhulgas kasvuhoone

Ehitisalune pindala (m²) 167

Suletud netopind (m²) 117,6

Korruste arv 1

Kõrgus (m) 5,52

Pikkus (m) 20,84

Laius (m) 7,94

Maht (m³) 306

Olemasolev hoone on maakivist müüridega ja kaldkatusega kunagine loomapidamishoone. Lõunapoolne hoone osa on momendil kasutusel panipaikadena ja on paremini säilinud. Põhjapoolse, kunagine lauda osa moodustavad ainult müürid. Katuse seisund on amortiseerunud.

Olemasolev haljastus. Planeeritaval krundil Andrese-2 on 4 suurt puud ja viljapõõsad. Krundil Andrese-2A kõrghaljastus puudub.

Olemasolevad tehnovõrgud

Hooned on varustatud elektriga. Vett saadakse naaberkinnistul olevast kaevust. Kanalisatsioon puudub. Vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale OÜ Projektikeskus töö nr 480 2008 on piirkond ette nähtud ühisveevärgi ja reoveekogumise alaks.

Olemasolev liiiklusskeem: Juurdepääs toimub Liiva tee kaudu. Andrese 2 kinnistu kaudu pääseb kolmele naaberkinnistule: Andrese 2A, Tohvri ja Andrese 4.

Kehtivad kitsendused: Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

-15kV elektriliini kaitsevöönd

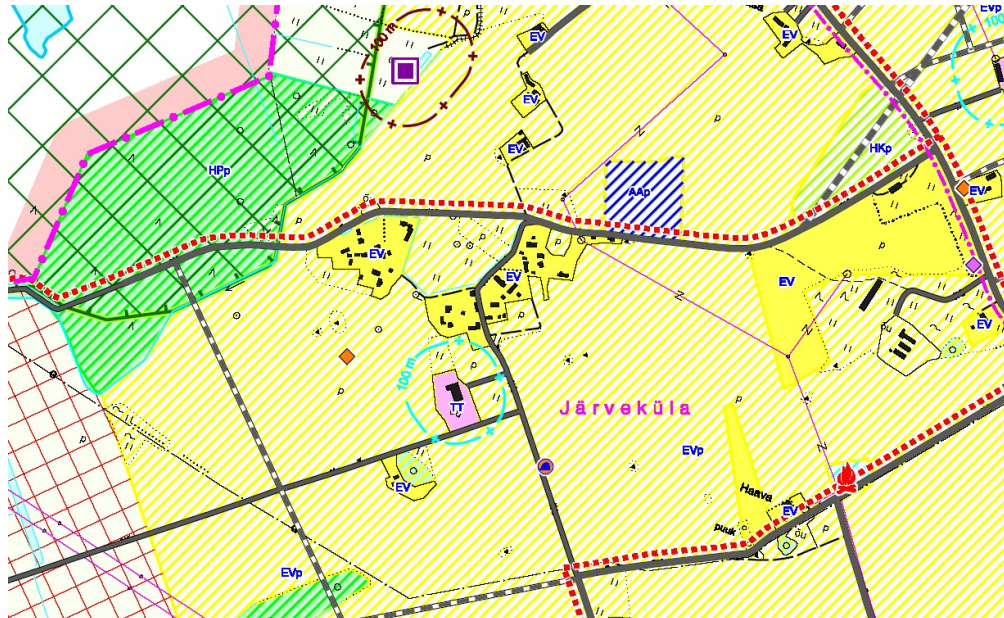
-Liiva tee teekaitsevöönd 20m

ÜLDPLANEERING

Kehtiva üldplaneeringu järgi on piirkond põllu- ja metsakasutusega maa-ala. See on valdavalt talumaa, ühismajandite põllud, mets. Alale võib ehitada haja-asustusega elamuid, nendega liituvaid tootmis- ja laohooneid, samuti taluga liituvaid väikesi töökodasid ja kauplusi.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus: Kehtiv üldplaneering on NSVL ajast ja tänaseks moraalselt vananenud. Koostamisel oleva üldplaneeringuga on piirkonda ette nähtud ulatuslikud väikeelamualad. Planeeritud lahendus vastab koostatavale üldplaneeringule. Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala EV : olemasolev elamumaa.

Väljavõte koostamisel olevast üldplaneeringust:



- LIKIUS**
- Põhimaanteed, mahaõõndud koolteed
 - Perspektiivsed põhimaanteed, mahaõõndud koolteed
 - Riigimaanteed, kogujateed
 - Perspektiivsed riigimaanteed ja kogujateed
 - Perspektiivsed riigimaanteed ja kogujateed, alternatiiv
 - Muud teed
 - Perspektiivsed muud teed
 - Liikviidevõrgu teelõik
 - Raudteed
 - Harusõiduteed
 - Kerevõrgu jalgrattateed
 - Ehitamiskavade ristumiskohad, perspektiivne
 - Kerevõrgu ristumiskohad ja jalakäijate teelõikid
- LOODUS- JA MUINSUSKAITSE**
- Arheoloogiamälestis
 - Arheoloogiamälestis
 - Arheoloogiamälestis
 - Arheoloogiline muistis, kaitse alla võtmise menetsimisel
 - Ohustatud kultuurimälestised
 - Kaitsealune looduse üksikobjekt: puu
 - Orgaanilise objekt: kivi, rändrahn
 - Arheoloogiamälestis ja looduse objekt: kivi, rändrahn
 - Looduskaitseala, kaitsealune park
 - Hoiuala
 - Rohuvõrgustik
 - Märgkivikaitseala
- SANITAARKAITSE**
- Kalmistu sanitaarkaitsevöönd
 - Lõhkeainete laoi kaitsetsoon
 - Farmi sanitaarkaitsevöönd
 - Reoveepuhasti sanitaarkaitsevöönd
 - Reoveepuhasti
- ADMINISTRATIIVIAOTUS**
- Valla piir
 - Küla lahikmejoon
 - Aleviku piir

- MAAKASUTUS**
- 0% elev. Põhikarv
- C - Keskmise maa
 - AA - Ohukarviline hoonete maa
 - B - Arimaa
 - EV - Elamumaa
 - HK - Kaubajäätuse maa
 - HP - Haldusala ja parkumise maa
 - HL - Looduslik haldusala
 - K - Kalmistumaa
 - LL - Lennuvälja maa
 - LR - Raudteemaa
 - OJ - Märgkivikaitse maa
 - OT - Tõrjemeetuste maa
 - PP - Puhke- ja virgutamise maa
 - RR - Riigikaitse maa
 - TM - Märgkivikaitse maa
 - TT - Tootmis- ja äärmise maa
 - MP - Põllumajanduse maa
 - Metsamajanduse maa
 - Kultuse maa
 - Hoidumise maa
 - V - Veekogu
 - Supluskohad
 - Perspektiivne kalmistu
 - Tõrjemeetuste ja äärmise planeeritud keskmise maa
 - Tõrjemeetuste ja äärmise planeeritud elamumaa
 - Tõrjemeetuste ja äärmise planeeritud äärmise maa
 - Uusajaluste kalmistu
- TIHEASUTUS- JA ROOVETKOGUMISALAD**
- Tihedusalaadena ja roovetkogumisaladena määratakse:**
- Rae valla alevikud (Lagedi, Jõri, Assaku ja Vaida)
- Kõik maakasutuskavardi esitatud olemasolevad või reserveeritud elamumaa, äärmise, tootmis- ja äärmise ning keskmise maa. Välja jäetud üksikute paikade elamumaa koos ümbruskonnaga, millele on antud elamumaa funktsioon:
- Tihedavalt määratakse tihedusalaadeks puhke- ja virgutamise maa:

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Täna on planeeritava ala ümbrus, mis on käsitletav kontaktvööna, vaikne ja rahulik ääremaa, kus aegunäinud kolhoosiaegsed hooned vahelduvad põldudega. Maakivist müürid, ajaloolise ilmega hooned ja varemed on veelgi kaugemast ajast. Lisaks elamutele on kruntidel rohkelt juhuslikke abihooneid, kasvuhooneid jms rajatisi. Teed on kitsad ja loogelised.

Kontaktvööndis on koostamisel mitmed detailplaneeringud. Lähedusse planeeritakse Tallinna väikest ringteed. Kõigi planeeringutega nähakse ette rohkelt üksikelumukruntide kvartaleid, mõnevõrra ka ridaelamuid. Üksikelumute krundid on planeeritud ca 1500....2500 m² suurustena. Lõuna poole Liiva tee äärde on planeeritud ärimaade krunte. Nende planeeringute realiseerumisel tuleb eeldada oluliselt kasvavat elanikkonda ja liiklustihedust piirkonnas.

PLANEERING

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud lähtetingimustest, mis näevad ette mõlema krundi sihtotstarbeks elamumaa. Kruntide suurused on ette nähtud ühtlustada mitte väiksemana kui 900m². Selline lahendus ühtib ka krundivaldajate soovidega.

Erinevate variantide kaalumise:

1. Alternatiivvariandina kaaluti võimalust võtta olemasolev paekivist hoone kasutusele segafunktsiooniga hoonena, mille esimesel korrusel oleks äripind, teisel korrusel elamine. Selle variandi miinusteks leiti parkimiskohtade vähesus ja elamisfunktsiooni liigne lähedus perspektiivsele tiheda autoliiklusega tee.
2. Kaaluti ka varianti moodustada ainult 1 krunt, millele näha ette kahe korteriga elamu ja olemasolev paekivist hoone rekonstrueerida täies mahus ärihooneks. Selline variant ei sobinud tellija plaanidega, kuna oluline on kahe eraldi krundi säilitamine. Ka loobus tellija plaanist äri arendama hakata.
3. Kaaluti varianti lammutada paekivist hoone ja säilitada müürid ainult piirdeaia mahus. Ehitada krundile eraldi elamu. See variant laideti maha, kuna olemasolevat paekivimüüridega hoonet hinnati väärtuslikuks – säilitamist väärivaks.

Seega otsustati paekivist hoone rekonstrueerida elamuks. Hoone maakivist seinad säilitatakse täies mahus. Elamu hoonemaht võib laieneda kuni 200m²-ni õue suunas.

Planeeritud krundijaotusplaan

Planeeritavate kruntide pindala on kokku 1994m², Planeeritav ala 3400m². Planeeritavale alale jääb edaspidi samuti 2 krunti. Kruntide suurused muutuvad ligikaudu võrdseteks.

Pos 1 krunt jääb aadressiga Andrese-2 suurusega 1082m², sihtotstarbega E100%. Detailplaneeringu liikides EP (pereelamu maa)100%

Pos 2 krunt jääb aadressiga Andrese-2A suurusega 912m², sihtotstarbega E100% . Detailplaneeringu liikides EP (pereelamu maa) 100%

Planeeritud krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Krundi pos 1 lubatud maksimaalne hoonetealune pind 175m², lubatud on 1 elamu ja 1 abihoone. krundi pos nr 2 lubatud maksimaalne hoonetealune pind 200m², lubatud 1 elamu. Abiruumid lahendada elamu mahus. Lubatud ehitusala on jäetud suurem, et võimaldada vabalt kujundada hoone vormi projekteerimisel. Lubatud ehitusalast ei tohi väljapoole ulatuda katuseräästad ega terrassid. Hoonealuse pinna sisse arvestatakse suletud hoonemaht ja postidel olevad varjualused. Hoonealuse pinna sisse ei arvestata katuseräästaid ega katusea terrasse.

Pos 1 krundile on ette nähtud elamu ja abihoone. Lubatud abihoone kohal on momendil kasvuhoone.

Pos 2 krundil paikneb praegu maakivist seintega ja lagunenenud katusega endine küün. Planeeringuga nähakse ette maakivist hoonemahu säilitamine ja elamuks rekonstrueerimine. Lubatud on osaline juurdeehitamine, uue ja vana kombineerimine.

Piirded: Kruntide piireteks lubatud horisontaalsetest puitlippidest või võrkpiire kõrgusega 1,5m. Puitpiirde tihedus 50% (analoogne olemasoleva Tohvri krundi piirdega). Planeeritavate kruntide vahele piiret ette ei nähta. Servituudiala ei eraldata piiretega.

Arhitektuurinõuded:

Krunt pos 1:

Lubatud viilkatus 30-45kraadi. Väiksem kalle lubatud abihoonel ja elamu väiksemal 1-kordsel mahul. Seinte viimistlus põhimaterjal puit kombineerituna tellisega, värvitoonid heledad pastelsed. Katuse kate kivi või plekk, värvitoon hall, must või tumepruun. Elamu harja kõrgus max 8m, abihoonel 6m

Krunt pos 2:

Lubatud viilkatus 30-45 kraadi. Väiksem kalle lubatud väiksemal ühekordsel mahul. Olemasolevad paekivist müürid säilitada. Täiendava välisseina materjal lubatud puit, palk või krohv. Katuse kate lubatud kivi. Tubade aknaid tee poole mitte planeerida. Harja kõrgus max 8m
Hoonete projektid eskiisi staadiumis kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Liikluskorralduse põhimõtted

Autodega juurdepääs jääb toimuma Liiva tee kaudu. Planeeringuga ei muudeta Liiva tee lahendust. Tehakse ettepanek tee laiendamiseks ja vajalik oleks jalgte lisamine.

Andrese-2A kinnistult Liiva teele väljakeeramise ette paigaldatakse liiklusmärk nr 222 „Peatu ja anna teed“.

Parkimine: oma krundile planeeritavate parkimiskohtade arvu määramisel lähtuti EVS 843:2003 Linnatänavad.

Krundile pos 1 (elamumaa) ette nähtud 2 parkimiskohta.

Krundile pos 2 (elamumaa) ette nähtud 2 parkimiskohta.

Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Elektrivarustus

planeeritakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 154531. Andrese-2 ja Andrese-2a kinnistute elektrienergiaga varustamine planeeritakse õhuliini fiidri F-2 eelviimasest mastist. Õhuliini mastile nähakse ette kahekohaline liitumiskilp. Liitumiskilbist planeeritakse tarbijate peakilpi ühendus maakaabliga. Andrese-2 ja Andrese-2a kinnistutele planeeritakse paekaitsmed 20A.

Veevarustus ja kanalisatsioon

lahendatakse vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr 181/08. Aluseks on võetud Rae valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2012 (OÜ Projektikeskus töö nr 480) Piirkond on ette

nähtud varustada tsentraalsete võrkudega.

Detailplaneeringu alale lubatakse vett koguses kuni $0,8\text{m}^3/\text{d}$, peale piirkonna arengukavakohase veevärgi väljaehitamist. Detailplaneeringu käigus moodustatavate kinnistuste piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgaramatuurid (kummikiilsiber), mis jääb kinnistuste liitumispunktideks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalaselt 2,5 bar.

Reovett võtab AS Elveso detaiplaneeringu alalt vastu kuni $0,8\text{m}^3/\text{d}$ peale piirkonna arengukavakohase ühiskanalisatsiooni väljaehitamist. Detailplaneeringu käigus moodustatavate kinnistuste piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse vaaatluskaevud, mis jäävad kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Maaüksuse sisene ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele (RIL 77-1990) tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

Nähakse ette projekteeritavatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses servituudialad maaüksuse ühenduspunktist kuni tarbija liitumispunktini: Andrese-2 kinnistule $80,5\text{m}^2$ ja Andrese-2a kinnistule $101,0\text{m}^2$

Sademetekanaliseerimine

Sadeveed hajutatakse muruplatsidel pinnasesse.

Küte

hoonete kütmiseks nähakse ette lokaalsed keskküttekattlad või õhksoojuspumbad. Lisaks lubatud ahjud ja kaminad.

Sidevarustus

lahendatakse vastavalt AS Elion telekommunikatsioonilistele tingimustele nr 8988305. Side lahendatakse raadiolahendusena. Võimalik on levi ja vaba jaamamahu korral liituda RAS1000 raaditelefoni- ja /või WIMAX andmesidevõrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Traadita sidelahendusi pakuvad ka teised operaatorid.

Tulekaitse

Planeeringus on arvestatud hoonetevahelise minimaalse kujaga 8 meetrit. Hoonetele on tuletoortehnikaga juurdepääs vähemalt kahest küljest. Eramupiirkonnas tagatakse vastavalt Rae valla arengukavale tuletoortee vooluhulk 10 l/s . Hüdrant nähakse ette Andrese -2A krundile sissesõidutee juurde. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass min. TP-3.

Haljastus ja keskkonnakaitse

Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju ega halvenda keskkonnaseisundit. Elamumaa iga 200m^2 kohta nähakse ette üks puu, mille täiskasvanukõrgus on min 10m. Krundile Andrese-2 nähakse ette 5 puud. Krundil Andrese-2A on praegu 3 suurt puud, lisaks nähakse ette 2 puud. Lisaks istutatakse hekke ja pöösaid, mis täpsustatakse haljastuse projektiga. Prügi kogumine organiseeritakse liigiti vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur" Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- | Hoonetesse projekteerida valvesüsteemid
- | Hoida välisused lukus
- | Näha ette välisuste ja territooriumi valgustus.
- | Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- | Kergestisüttiva prahi kiire koritamine ja süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

Planeeritud piirangud

Pos 1 kinnistule seatakse servituudid:

1. OÜ Jaotusvõrk kasuks 99,0m² 2+2m laiune
2. AS Elveso kasuks 80,5m² 3.5m laiune
3. Teeservituut Andrese-4 kinnistu valdajate kasuks 144m² 5m laiune

Pos 2 kinnistule seatakse servituudid:

4. OÜ Jaotusvõrk kasuks 107,0m² 2+2m laiune
5. AS Elveso kasuks 101,0m² 3,5m laiune
6. Teeservituut Andrese-2 ja Andrese-4 kinnistute valdajate kasuks 144m² 5m laiune
7. Teeservituut Tohvri kinnistu valdajate kasuks 49m² 5m laiune