

Planeeringu koostaja:

KAT – Arhitektid OÜ

Reg nr 11332047

Sütiste tee 43-94 13414 Tallinn

kat@kat.ee

Esindaja Arh.Katrin Oidjärv 52 88 158

TÖÖ: T14/2013

Rae vald Patika küla Riisika 13 kinnistu detailplaneeringu eskiis

Omanik: Aino Keba

tel:56 662 227

Rae vald Patika küla Riisika 13

Tellijä: Raido Käärt

Tel.53 361 468

Rae vald Patika küla Riisika 13
DETAILPLANEERING
eskiis

Tellijä: Raido Käärt

Planeeringu koostaja arhitekt : Katrin Oidjärv

Tallinn, detsember 2013

KÖITE SISUKORD

I	Köite sisukord	
II	Lisad	
III	Seletuskiri	
	1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk.3
	2. Lähtematerjalid	lk.3
	3. Detailplaneeringu koostamise jaoks tehtud uuringud	lk.3
	4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	lk.3
	5. Olemasoleva olukorra kirjeldus	lk.3
	5.1. Situatsioon	lk.3
	5.2. Olemasolev tehnovarustus ja kitsendused	lk.4
	5.3. Olemasolev haljastus ja kraav	lk.4
	7. Planeeringu lahendus	lk.4
	7.1. Linnaehituslikud ideed ja arhitektuursed nõuded	lk.4
	7.2. Kavandatud krundi ehitusõigus	lk.5
	7.3. Haljastus, jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse	lk.4
	7.3.1. Haljastus	lk.4
	7.3.2. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse	lk.4
	7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus. Parkimiskohtade kontrollarvutus	lk.5
	7.5. Tehnovõrgud	lk.5
	7.5.1. Vee-ja kanalisatsioonitorustikud	lk.5
	7.5.2. Sademeteveed	lk.5
	7.5.3. Elektri-ja sidevarustus	lk.5
	8. Küte	lk.6
	9. Tuleohutus	lk.6
	10. Kuritegevuse riske vähendavaid nõuded ja tingimused	lk.6
	11. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas	lk.6
IV	Joonised	
	1. Situatsiooniskeem	DP1
	3. Tugiplaan m 1:500	DP2
	4. Põhijoonis m 1:500	DP3
	5. Tehnovõrkude koondplaan	DP4
V	Kooskõlastused	

III Seletuskiri

1.Detailplaneeringu koostamise alused

Rae vallas Patika külas Riisika tee 13 detailplaneeringu algatamise koostamise alusteks on:

- planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla üldplaneering
- Rae vallavalitsuse kiri 15.11.2011 nr 6-2/8135
- Rae vallavalitsuse kiri 14.03.2013. nr 11-2/1447

2.Lähtematerjalid

-Eesti Vabariigi Standardid

3.Detailplaneeringu algatamise eskiisi koostamiseks tehtud uuringud

-geodeetiline alusplaan OÜ Nivello töö 746, 14.11.2013.

4.Detailplaneeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ja keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu koostamise eesmärk.

Detailplaneering koostatakse kinnistule, mis jääb Rae vallas Patika küla lääneossa, kunagine aiandusühistute piirkond.

Rae valla üldplaneering määratleb piirkonda tiheasustusalana, mida iseloomustab kompaktne hoonestus looduslähedases keskkonnas.

Riisika tee 13 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on :

- Kinnistu jagamine kaheks krundiks
- Kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu püstitamiseks
- Heakorra, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

5.Olemasoleva olukorra kirjeldus

5.1.Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Krundi suurus	aadress	Katastri number	omanik
4397 m2	Riisika tee 13 kinnistu	65301:004:0070	Aino Keba

Kinnistu Riisika tee 13 paikneb Patika küla lääneosas.

Krundi sihtotstarbeks on „elamumaa“.

Rae valla üldplaneering on määratlenud piirkonna juhtotstarbeks „väikeelamumaa“.

Kinnistu on hoonestatud üksikelamu, abihoonete ja puurkaevuga:

Üksikelamu eh.reg. nr 120258811

Saun eh.reg.nr 120667529

Väliköök eh.reg.nr 120667535

Puukuur eh.reg.nr 120667535

Kelder-hoiuruum eh.reg.nr 120667537
Puurkaev eh.reg.nr 220258863

Planeeringualaga külgnevad järgmised kinnistud: Pilviku tee 25
Pilviku tee 23
Kukeseene tee 13
Kukeseene tee 11
Kukeseene tee 9
Riisika tee 11
Riisika tee 15

Lähinaabrite kinnistud on elamumaa sihtotstarbega ja hoonestatud kas suvilate või üksikelamutega.

Juurdepääs planeeritavale alale on antud Riisika teelt.

5.2. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistu on varustatud elektriga, liitumiskilp asub Riiska teel paikneval elektripostil
Krundil paikneb puurkaev ja veetrass hooneteni. Reoveed kogutakse kanalisatsioonimahutisse.
Kruni põhjaosast lõunapoole on rajatud drenaaž, mis hetkel ei tööta, krunt kannatab liigniiskuse all.

5.3. Olemasolev haljastus.

Kõrghaljastust kasvab põhiliselt krundi põhja- ja idaosas (kased, kuusehekk); viljapuud kasvavad hoonetele lähemal, krundi lõuna –ja lääneosas.
Territoorium on heakorrastatud, on rajatud iluaed.

5.4. Kitsendused ja piirangud

Krundil paikneva puurkaevu kaitsetsooniks on 10m.

7. Planeeringu lahendus

7.1. Ehituslikud ideed ja arhitektuursed nõuded.

Planeeritav ala haarab 1 kinnistu, mis on elamumaa sihtotstarbega.
Planeeringuga kavandatakse jagada kinnistu kaheks krundiks. Juurdepääs kruntidele on antud Riisika tänavalt, krundile pos.2 läbipääsuservituudiga läbi kinnistu pos1.
Kavandatav hoonestus peab olema kaasaegse arhitektuuriga, sobima ümbruskonna hoonestusega, olema energiasäästlik. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, looduslikku kivi, klaasi, betooni. Plekk on lubatud vaid katustele.

7.2. Kavandatud ehitusõigus

Krunt pos nr 1(aadressi ettepanek Riisika tee 13)

Sihtotstarve	elamumaa 100%
Kruni pind	2807 m ²
Ehitisalune pind	285 m ²
Suletud brutopind	450 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus:	9m

Maksimaalne korruselisus	2
Katuse kalle	20-50 kraadi
Hoonete arv krundil	5
Madalaim tulepüsisvus:	TP3

Krunt pos nr 2 (aadressi ettepanek Riisika tee 13a)

Sihtotstarve	elamumaa 100%
Krundi pind	1590 m2
Ehitusalune pind	240 m2
Suletud brutopind	430 m2
Hoone maksimaalne kõrgus:	9m
Maksimaalne korruselisus	2
Katuse kalle	20-50 kraadi
Hoonete arv krundil	2
Madalaim tulepüsisvus:	TP3

7.3. Haljastus, jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse

7.3.1.Haljastus

Olemasolev haljastus on ettenähtud võimalusel säilitada, siiski kuulub likvideerimisele 4 lehtpuud. Teedest, platsidest ja hoonetest vabadele aladele on ette nähtud rajada muru ning madalhaljastus. Kahe kinnistu piirile on ette nähtud rajada hekk.

7.3.2. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse

Planeeritavale alale kavandatud tegevus ei kujuta keskkonnale ohtu.

Hoone ehituslike lahenduste kavandamisel tuleb projekteerida energiasäästlikud konstruktsioonid.

Ehitusprojektides näha ette siseruumide müratasemete mõõtmistulemuste lisamine hoone kasutusloa materjalidele.

Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist keskkonnaametiga.

Olmejäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil.

Kinnistu juurdepääsuteed ja parkimise- ning jäätmekonteinerite platsid on ette nähtud kõvakattega. Jäätmekonteinerite tühjendamiseks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava firmaga. Jäätmete kogumine on ette nähtud sorteeritult.

7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus Parkimiskohtade kontrollarvutus

Planeeritavatele krundile pääseb Riisika teelt, mis ristub Nabala-Patika teega. Krundile pos 2 pääseb läbi krundi pos 1.

Parkimiskohtade arvutamisel on toetutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Parkimiskohtade arvutuses on kasutatud äärelinna normatiive (tabel 10.2 üksikelamu.).

Pos. nr.	Ehitise otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	üksikelamu	Elanik 1-2 Külaline 1	2-3	3
2	üksikelamu	Elanik 1-2 Külaline 1	2-3	3
Planeeritud maa-alal kokku				6

7.5 Tehnovõrgud

7.5.1. Vee –ja kanalisatsioonitorustikud

Veevajadus mõlemale planeeritud kinnistule on 0.8,3/h.

Kinnistul Riisika 13 paikneb puurkaev, millest on rajatud krundi pos 1 hooneteni veetrass. Krundi pos 2 veega varustamiseks rajatakse olemasoleva veetrassi baasil uus veeühendus. Krundi pos 2 piirile on planeeritud maakraan (liitumispunkt). Planeeritava torustiku pikkus on ca 50m.

7.5.2. Sademeveed

Sademeveed hajutatakse haljasaladele. Krundil pos 1 tasatakse drenaažiühendus Riisika teel paikneva kraavini.

7.5.3. Elektri-ja sidevarustus

Kinnistul on olemas side-ja elektrivarustus, planeeringu edasises etapis tellitakse võrguhaldajalt tehnilised tingimused.

8. Küte

Krundil pos 1 paiknev elumaja on ahjuküttel.

Rajatavale hoonele kinnistul pos 2 kavandatakse lokaalne katlamaja.

9.Tuleohutus

Tuleohutuse nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Hoonestusala on planeeritud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjevee vajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul.

Hoone ehitusprojekti koostamisel määrata madalaimaks tulepüsivusastmeks TP3.

10.Servituutide vajadus

Kinnistule pos 1 tehakse ettepanek seada läbipääsuservituut laiusega 6m krundi pos 2 kasuks.

11. Kuritegevuse riske vähendavaid nõuded ja tingimused.

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Olemasolev keskkond on suhteliselt rahulik.

Lähipiirkonnas paiknevad hooned on väikeelamud.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- planeeringuga kavandatud ehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- kruntide hoonestamisel tuleb tagada hea nähtavus üldkasutatavatele aladele (tänavale), see tähendaks läbinähtava piirde rajamist, krundi valgustamist

12. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb võrguvaldajatelt tellida uued tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga kavandatu täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

Tööprojektid tuleb võrguvaldajatega kooskõlastada.

Hoone ehituslike lahenduste kavandamisel tuleb hooned projekteerida energiasäästlikud.

Arh. Katrin Oidjärv