

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 2-13

Tellija: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik: Annika Apart

Välja talu
Järveküla küla
Rae vald 75301
Harju maakond
e-mail:
annika_apart@hotmail.com
tel. 56 95 7417

HARJUMAA, RAE VALD, JÄRVEKÜLA KÜLA

**PORIAUGU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Köide V

Arhitekt: Janika Jürgenson

RAE 2013

DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1. Asukoht, maaomand	4
2.1.1. Planeeritava ala moodustab:.....	4
2.2. Hoonestus ja haljastus.....	4
2.3. Piirangud	4
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	5
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid.....	5
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	5
4.1. Kontaktvööndi analüüs	5
4.2. Krundijaotus ja hoonestus	7
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	7
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	7
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	7
4.2.4. Krundi ehitusõigus:	7
4.2.5. Arhitektuursed piirangud:.....	7
4.3. Haljastus ja heakord.....	8
4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	8
4.4. Teed	9
4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	9
4.4.2. Parkimine.....	9
4.5. Tehnovõrgud	9

4.5.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus.....	9
4.5.2.	Elektrivarustus	10
4.5.3.	Sidevarustus.....	11
4.5.4.	Soojavarustus.....	11
4.5.5.	Tuleohutuse tagamine	11
4.6.	Servituudid	12
4.7.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	12

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 04.07.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr.211613

Lisa 3: AS ELVESO poolt 08.08.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 116.

Lisa 4: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 14004502

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Tugiplaan

Joonis 4: Põhijoonis

Joonis 5: Tehnovõrkude koondplaan

Joonis 6: Vee- ja kanalisatsioonitorustike skeem

**PORIAUGU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU
KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu tellija on Rae Vallavalitsus, huvitatud isik on Annika Apart. Planeeritavaks alaks on Poriaugu katastriüksus (kat nr: 65301:001:0581).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu maatulundusmaa sihtotstarve elamumaaks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus piirkond on ette nähtud perspektiivseks elamumaaks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav ala asub Järveküla küla põhjapoolses osas Andrese tee äärses elamute grupi läheduses. Puudub juurdepääsutee planeeringualale.

2.1.1. Planeeritava ala moodustab:

- Poriaugu kinnistu, katastritunnus: 65301:001:0581
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;
- kinnistu Nr 14004502
- katastriüksuse pindala 4297m²
- omanik on Annika Apart
- Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,5 ha

2.2. Hoonestus ja haljastus

Hoonestus puudub. Kõrghaljastus puudub. 100% haritav maa.

2.3. Piirangud

Planeeritaval alal maakasutuspiirangud ja kitsendused puuduvad. Käesoleval ajal puuduvad piirkonnas tiheasutusele omased teenused ja arendus (pood, ühistransport jne) ning puudub ka juurdepääsutee Poriaugu kinnistule.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan
- Rae Vallavalitsuse 09.07.2013 korraldus nr. 739
- Lähteülesanne
- Planeerimisseadus
- Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 91. „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Poriaugu kinnistu topogeodeetiline plaan“ M 1:500 (OÜ Kotkasilm, 15.02.2013, töö nr: 130001, teg. litsents nr. 750 MA).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus säilitab olemasolevad katastriüksuse piirid, muudab katastriüksuse sihtotstarbe elamumaaks, määrab tingimused krundi hoonestamiseks ning leiab tehnovõrkude ning juurdepääsu lahenduse. Nähakse ette ühepereelamu ja maksimaalselt kahe abihoone ehitus. Ühepereelamu võib olla kuni kahekorruseline, abihooned ühekorruselised.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Poriaugu katastriüksus ning selle kontaktala elamumaa või perspektiivne elamumaa. Poriaugu kinnistu on perspektiivse

elamumaa alal. Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Väljakujunenud hoonestus on Poriaugu kinnistust põhja ja ida pool - Andrese, Kurnoja ja Liiva teede ääres. Lisaks on kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud uusi elamukrunte põhjapoolsele alale. Lääne pool on üksik majapidamine. Valdavalt on piirkonnas viilkatustega hooned.

Infrastruktuur kontaktvööndis on arenemisjärgus. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus ca 1,5 km; kauplus ca 3,5 km; kool ca 1,7 km ning lasteaed ca 2,7 km.

Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Järveküla külas	Poriaugu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused
Maa sihtotstarve	perspektiivne elamumaa	elamumaa
Krundi suurus	min 1500m ²	4297m ²
Krundi täisehitus %, koormusindeks	10-15%, olenevalt krundi suurusest	8,30%
Kõrgus ja korruselisus	2korrust ja 8m kõrge	2korrust ja 8m kõrge
Abihooned; hoonete arv krundil	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m
Piirded	Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire Võrkpiire hekiga kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	Soovitav piirete kõrgus on 1-1,5m. Eelistada tuleb puidust lattaeda. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire koos hekiga, kõrgus maksimaalselt 1,5m

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Poriaugu kinnistu piire ei muudeta.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala ning soovituslik elamu paiknemine on esitatud joonisel 4 (Põhijoonis).

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Lubatud on ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Abihoonete pind kokku ei tohi ületada 80m². Elamu korruselisus on 2 ja katuseharja absoluutkõrgus maapinnast kuni 8m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Elamu teine korrus planeerida katusealune. Hoonete tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisisesealt.

4.2.4. Krundi ehitusõigus:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 350 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

4.2.5. Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 20-45 kraadi.
- Soovitatav piirete kõrgus on 1-1,5m. Eelistada tuleb puidust lattaeda. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire koos hekiga, kõrgus maksimaalselt 1,5m
- Põhihoone korruselisus - 2
- Abihoone korruselisus - 1
- Suletud brutopind –525 m²
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- Aknaraamid ja ukSED puidust.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal.

4.3. Haljastus ja heakord

- Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Kogu alale tuleb istutada minimaalselt 15 puud.
- Krundi ümber võib olla kuni 1,5m piire. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt piirkonnas levinud kujunduslaadist. Kruntide vaheline piire võib olla võrkpiire.
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Järveotsa küla elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva

ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Soovituslik prügikonteineri asukoht on esitatud joonisel nr 4.

4.4. Teed

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringu alale pääseb Andrese teelt läbi Andrese tee 7 katastriüksuse (65301:001:1920). Enne ehitusloa taotluse esitamist peab seadma kinnistule, mida juurdepääsutee läbib servituudi ja sõlmima notariaalse kokkuleppe kinnistu omanikega, et oleks tagatud Poriaugu kinnistu igakordsete omanike juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

4.4.2. Parkimine.

Krundil peab olema võimalus parkida samaaegselt nelja autot, arvestades ka külaliste parkimisvajadust. Soovituslikud parkimiskohtade asukohad (kolm kohta õues, üks koht garaažis) on esitatud põhijoonisel. Hoone projekti koostamise käigus võivad parkimiskohtade asukohad muutuda, kuid kohtade arv ei tohi väheneda.

4.5. Tehnovõrgud

4.5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 19.08.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 4-11/1737-1.

Vesivarustus. AS ELVESO on nõus lubama Poriaugu kinnistu detailplaneeringu alale vett koguses kuni 12,0 m³/kuus (0,4m³/d) peale piirkonna (Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 AS Infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12) järgse ühisveevärgi väljaarendamist. Seniks on lubatud (otsus on Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni 24.10.2013a protokollis) rajada ajutise lahendusena puurkaev omale krundile. Veetarve jääb alla 10m³ ööpäevas.

Kuna puurkaevu tootlikkus jääb alla 10m³ ööpäevas ning vee tarbijate hulk on alla 50 inimese, **ei ole planeeritaval puurkaevul sanitaarkaitseala.**

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid,

kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavas ettenähtud perspektiivne veetorustiku asukoht on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma Poriaugu kinnistu detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 12,0 m³/kuus (0,4m³/d) peale piirkonna (Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 AS Infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12) järgse ühisveevärgi väljaarendamist. Seniks on lubatud (otsus on Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni 24.10.2013a protokollis) ajutise lahendusena rajada kogumismahutid.

Täpne kogumismahuti ning puurkaevu asukoht selgub hoone projekti koostamise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama kogumismahutile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest.

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavas ettenähtud perspektiivne kanalisatsioonitorustiku asukoht on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Sadevesi nähakse ette pinnasesse immutatuna.

Peale piirkonna perspektiivsete ühisvõrkude väljaehitamist koostatakse Poriaugu kinnistule vee ja kanalisatsiooni projekt, millega määratakse täpsed liitumispunktid ühisvõrkudega.

4.5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 04.07.2013.a väljastatud tehnilised tingimused nr 211613.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x20A nähakse ette ehitatavast liitumiskilbist kinnistu sissesõidu tee ääres toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Planeeritava 0,4kV kaabelliini trass kulgeb alates Järveküla – 2 10/0,4 kV alajaama F-1 õhuliini mastist nr. 7 (Andrese tee 7 liitumismast).

Perspektiivne kaabelliini trass servituudialaga kulgeb Järveküla-2 10/0,4kV alajaamast kuni mastini nr 7. Kaabelliinidele on määratud servituudi alad.

Kaabelliinide ja liitumiskilbi täpsed asukohad määratakse tööprojektiga.

4.5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.5.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

4.5.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestuse tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Kinnistule peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” sätestatut.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Kuna naabermajad asuvad planeeritavast hoonest kaugemal kui 40m, siis eraldi tuletõrje-veevõtukohta alale ei planeerita. Lähim hüdrant asub Liiva teel. Juhul kui elamu ehitamisel on naaberkinnistule rajatud hoone lähemale kui 40m, peab tuletõrje vee saamiseks ette nägema 10m³ mahuti.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8m.

4.6. Servituudid

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Andrese tee 7 (65301:001:1920)	Poriaugu katastriüksus (65301:001:0581)	Tee- ja tehnovõrgu servituut	Juurdepääsuks Poriaugu katastriüksusele, madalpingekaabel ning tuletõrje veevõtukoht

4.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava

- Enne ehitusloa taotluse esitamist peab seadma kinnistule, mida juurdepääsutee läbib servituudi ja sõlmima notariaalse kokkuleppe kinnistu omanikega, kelle kinnistut juurdepääsutee läbib, et oleks tagatud Poriaugu kinnistu igakordsete omanike juurdepääs avalikult kasutatavale teele
- Elamu ja abihoone ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus
- Tehnovõrkude rajamine
- Elamu ja abihoone ehitus