

SISUKORD

1	Sissejuhatus	2
1.1	Üldandmed	2
1.1.1	Töö nimetus	2
1.1.2	Detailplaneeringu tellija	2
1.1.3	Detailplaneeringu koostaja.....	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	Olemasoleva olukorra analüüs	3
2.1	Olemasolev olukord detailplaneeringu koostamise algatamisel	3
2.2	Kontaktvööndi analüüs.....	3
2.3	Üldplaneering	3
2.4	Reljeef	3
2.5	Külgnevad teed ja tänavad	3
2.6	Olemasolevad hooned ja rajatised	4
2.7	Haljastus	4
2.8	Tehnovõrgud ja teised rajatised	4
3	Planeeringu lahendusettepanek	5
3.1	Planeeritav ehitusõigus	5
3.2	Keskkonnavalasid tingimused	5
3.3	Tehnovõrgud	5
3.3.1	Elekter	5
3.3.2	Veevarustus	5
3.3.3	Kanaliseerimine ja sadevesi	5
3.3.4	Side	5
3.4	Tuleohutusnõuded	5
4	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu tulemused ja tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	6
4.1	Detailplaneeringu realiseerimise kava	6

1 SISSEJUHATUS

1.1 ÜLDANDMED

Objekti aadress on Harjumaal, Rae vallas, Assaku alevikus, Veski tee (KÜ tunnus 65301:001:5896) maaüksus.

1.1.1 Töö nimetus

Rae valla, Assaku aleviku, Veski tee 22a ja lähiala detailplaneering ¹

1.1.2 Detailplaneeringu tellija

Hexagon Property Advisors OÜ

1.1.3 Detailplaneeringu koostaja

AKA Natura OÜ

Tartu mnt 80, Tallinn 10112

Tel: 65 28 460

Email: info@akan.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Veski tee 22a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused kavandada maatulundusmaa jagamine seitsmeks elamumaa krundiks, transpordimaa krundiks ja puhkeala krundiks. Lahendatakse juurdepääs, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus jms.

¹ Täpsustub detailplaneeringu algatamisel.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISEL

Detailplaneeringu ala suurus on ca 1,7 ha.

Planeeritaval alal asuva maaüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Planeeritaval alal on hoonestamata.

Planeeritaval ala lõuna ja idaküljel kasvab kõrghaljastust.

Planeeritavale alale Maa-ameti Kitsenduste kaardi andmeil kitsendusi ei ulatu.

2.2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas 11330 Järveküla-Jüri teest u 500 m kaugusel ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest u 1 200 m kaugusel.

Kavandatav ala asub piirkonnas, kus valglinnastumise tulemusel on moodustunud Tallinna külje alla uued elamupiirkonnad. Põhjasuunas asub linnaga tiheasustatud Peetri alevik ja Rae küla ning järjest enam liigub väikeelamurajoonide arendus Järveküla, Assaku aleviku ja Uuesalu küla suunas.

Detailplaneeringu ala on ümbritsetud väikeste pereelamutega, mis on järk-järgult rajatud viimase 15 a jooksul erinevate detailplaneeringute realiseerimise tulemusena. Planeeringualast põhjasuunas asuvad mõningad kaugemast ajaperioodist pärit elamugrupid, mille ehitusaeg jääb 20. saj algus- ja keskpaika.

Planeeringualast lääne- ja edelasuunas asuvad ühe- ja kahekorruselised ühepereelamud. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1 400 – 3 400 m². Elamud on enamasti viilkatusega ning harja kõrguseks on 5 – 8,6 m.

Kirdesuunas piirneva Vana-Kongo maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule on kavandamisjärgus kolme- ja kahekorruseliste korterelamute kvartal. Planeeringuga kavandatakse ühendada läbi planeeringu Turu tee ja Järveküla-Jüri tee.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus, mis jääb planeeritavast alast u 3 000 m kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast u 5 000 m kaugusele.

Järveküla lasteaed asub planeeringualast 300 m kaugusel Turu teel.

Planeeringualast ca 400 m kaugusele jääb 9-klassiline Kindluse Kool, 1 100 m kaugusele loodesse jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Lähimad peatused asuvad loodes 11330 Järveküla-Jüri tee ääres ca 680 meetri kaugusel ning ca 700 meetri kaugusel Veski tee ääres.

2.3 ÜLDPLANEERING

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Veski tee 22a põhja osas elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega.

2.4 RELJEEF

Planeeringuala on tasane, planeeringuala piires muutub reljeef max 2 m (ABS 45.5 – 47.5 m).

2.5 KÜLGNEVAD TEED JA TÄNAVAD

Detailplaneeringualale ühtegi teed ega tänavat ei ulatu. Lähimad juurdepääsuvõimalused on Vana-Jäätma kinnistu detailplaneeringuga ettenähtud tänavad ja Rae valla üldplaneeringuga ettenähtud juurdepääsud.

2.6 OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED

Planeeringualal puuduvad ehitusregistri andmeil ehitised.

2.7 HALJASTUS

Detailplaneeringu ala kujutab endast sööti jäetud heinamaad. Lõunast piirneb planeeringuala segapuistuga, idaküljele jääb maakivihunnikule kasvanud lehtpuude kooslus. Haljastuslik väärtus planeeringualal on tagasihoidlik.

2.8 TEHNOVÕRGUD JA TEISED RAJATISED

Kavandatava detailplaneeringualale maaparandussüsteeme ega tehnovõrke või nende kaitsevööndeid ei ulatu.

3 PLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

3.1 PLANEERITAV EHTUSÕIGUS

Nõuded kruntide ehitusõigusele:

- 1) detailplaneeringus näidatakse kruntide siht- ja kasutamisotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil määratakse detailplaneeringuga, kusjuures hoonestusala määramisel peab olema tagatud normikohane parkimine krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
- 4) hoonete suurim lubatud korruselisus määratakse detailplaneeringuga;
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus: määratakse maksimaalne lubatud hoone kõrgus katuseharja või parapetini määratakse detailplaneeringuga.

3.2 KESKKONNAALASED TINGIMUSED

Selgitatakse välja detailplaneeringu järgmistes etappides.

3.3 TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse edasise planeeringu koostamise käigus võrgu valdajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 22¹ määratakse tehnovõrgu või –rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või –rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

3.3.1 Elekter

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 238032. Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Harku kül AJ 0,4 kV õhuliini F1 masti nr.2 toitele.

3.3.2 Veevarustus

Planeeritud on rajada kinnistu lõunaküljele puurkaev.

3.3.3 Kanalisatsioon ja sadevesi

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuga on ettenähtud lokaalne reoveepuhastus vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele.

3.3.4 Side

Sideühendus on planeeritud vastavalt Telia telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 25923528.

Planeeritaval alal Telia sideliinirajatised puuduvad. Sideühenduseks on planeeritud hoonestuseni sidekanalisatsiooni ehitus Tammiaugu tee ääres paiknevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr KLNT-5363.

3.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsivusklassile nõutud kujud.

Tuleohutuskujud ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele

4 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANGU TULEMUSED JA TINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Selgitatakse välja detailplaneeringu järgmistes etappides.

4.1 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava luuakse detailplaneeringu järgmistes etappides.