

AKTSIASELTSI ASE PROJEKTEERIMISE BÜROO

Töö tähis: PL-0298/DP

Tellija: Hr. Raul Loomets

LOODE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING HARJUMAAL RAE VALLAS, RAE KÜLAS

Direktor:

A. Skolimowski

PÄRNU MNT 62 * EE0100 TALLINN * TELEFON 6 45 05 88/GSM 652-900 * LITSENTS NR. EE- 426/1050

1. et. VK 20.10.1998 ^{otkus} nr. 168

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. Üldosa

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Arvestatavad projektid ja alusmaterjalid
- 1.3. Maa kuuluvus

2. Olemasolev olukord

- 2.1. Asukoht
- 2.2. Geoloogiline iseloomustus
- 2.3. Muinsuskaitse
- 2.4. Olemasolev hoonestus
- 2.5. Teed ja tänavad
- 2.6. Haljastus ja heakord
- 2.7. Tehnovõrgud
- 2.8. Hoonestamist piiravad tegurid

3. Planeerimise ettepanek

- 3.1. Üldist
- 3.2. Krundijaotusettepanek
- 3.3. Hoonestuse ettepanek
- 3.4. Teed, tänavad , parkimine ja liikluskorraldus
- 3.5. Haljastus ja heakord
- 3.6. Keskkonnakaitselised abinõud
- 3.6. Olulised arvulised näitajad ja territooriumi bilanss

4. Soojavarustus

5. Veevarustus ja kanalisatsioon

6. Elektrivarustus ja side

LISAD

- 1. Projekteerimise lähtetingimused
- 2. Otsus planeeringu algatamise kohta
- 3. Dokumendid maa kuuluvuse kohta
- 4. Tehnilised tingimused
- 5. Kooskõlastused

GRAAFILINE OSA

1. Asendiskeem	Joonis 1
2. Lahteplaan	Joonis 2
3. Detailplaneering	Joonis 3
4. Liikluskorraldus I jrk	Joonis 4
5. Liikluskorraldus II jrk.	Joonis 5
6. Teede põikprofiilid	Joonis 6
7. Tehnovarustuse skeem	Joonis 7
8. Hoonestuse ettepanek	Joonis 8

PROJEKTI KOOSTAMISES OSALESID

1. Projekti juht	Aleksander Skolimowski
2. Arhitektuurne osa	Tiina Skolimowski
3. Transport ja liikluskorraldus	Tiit Käär
4. Veevarustus ja kanalisatsioon	Harry Steinberg
5. Elektri- ja sidevarustus	Kaarel Roopalu

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1.SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 108, 24. 03. 1998. projekti algatamise kohta ja Rae Vallavalitsuse poolt esitatud projekteerimise lähtetingimused (korraldus nr. 720, 30. 04.1998.)

1.2. ARVESTATAVAD PROJEKTID JA ALUSMATERJALID

Kehtivad projektid

Rae valla üldplaneering, as Maaehitusprojekt töö nr. 9216518, 1992

Logistikakeskuse detailplaneering, as ASE Projekteerimise Büroo töö PL-198/DP

Aluskaart

Projekti koostamisel on kasutatud o/ü Geolander poolt koostatud ja töö nr. 042/1998

Maaomandi kuuluvus

Planeeritava ala kuuluvust erastamise õigustatud subjektile, hr. Raul Loometsale on tõestavad esitatud dokumendid (vt lisa nr. 2.)

Põhjast ja idast piirneb planeeritav maaüksus Tedre talumaaga, läänest –Jaave talumaaga. Loodest ja lõunast ringtee poolt külgneb Loode maaüksus riigimaaga.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav Loode maaüksus paikneb Rae vallas, Rae külas Tallinna ringtee ääres, Jüri liiklussõlmest ca 1,9 km võrra Peterburi maantee suunas.

2.2. GEOLOOGILINE ISELOOMUSTUS

Täpsemad geoloogilised uuringud maa-ala kohta puuduvad. Seoses puurkaevu rajamisega on teada, et planeeritaval alal on hästi kaitstud ordoviitsium-kambriumi veekiht.

2.3. MUINSUSKAITSE

Planeeritava maa-ala loodeosas asub varjend, mis kuulub I Maailmasõja eel Tallinna kaitseks ehitatud Peeter Suure merekindluse Rae positsiooni koosseisu. Läbi maaüksuse läänest-itta jooksevad samasse kompleksi kuulunud kaitsekraavid.

2.5. OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal olemasolev hoonestus puudub, maaüksuse kaguosas paikneb varem kavandatud eramu vundamendi rajamise süvend.

2.6. TEED JA TÄNAVAD

Planeeritavale maaüksusele viib praegu Tallinna ringteelt kruusatee .

2.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritav krunt, Loode maaüksus on suuremalt osalt kaetud tiheda võsaga , valdavalt paju ja lepavõsa. Samas on eraldatavad ka üksikud suuremad lehtpuud, s.h. kased, tammed. Territooriumi on põhja ja kirdeosa läbivad kunagised kaitsekraavid, mis annavad selles osa maaüksusele huvitava reljeefi. Maapind langeb järsult maaüksuse lääne-osas, kus on valdavalt haljastusest vaba ala.

2.8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal tehnorajatised ja – trassid puuduvad.

2.9. HOONESTAMIST PIIRAVAD TEGURID

Planeeritava ala kirdepiiril paiknev ja muinsuskaitse huviobjektiks peetava I Maailmasõja-aegne varjend on ette nähtud säilitada, kuid tema kasutuse otstarvet tulevasele krundi omanikule ette ei kirjutata (vt. Muinsuskaitseinspeksiooni kiri nr. 1/213, 27.aprill 1998.a.).

Maaüksusel olevad suuremad puud ja puudegrupid on vajalik säilitada. Planeeritava ala sisse jääb Tallinna ringtee äärne riigimaa, millelt kulgeb esimeses järjekorras Loode maaüksusele juurdepääsu tee. Teises järjekorras hakkab selle krundi tegevust piirama ringtee laiendus ja ehituskeelutsoon (50 m).

3. PLANEERIMISE ETTEPANEK

3.1. ÜLDIST

Planeeritav maa-ala jääb ringteest Tallinna poole ja külgneb pealinna ümbritseva haljasvööndi metsaaladega. Koostatav Harju maakonnaplaneering ei piira planeeritava maaüksuse hoonestamist. Käesolev detailplaneering kajastab tellija ja maaüksuse omaniku soovi paigutada Loode maaüksusele kümmekonda pereelamu krunti ja vajalikud tehnorajatised. Planeeringu käigus on arvestatud Rae Vallavalitsuse poolt esitatud lähtetingimuste ja kõigi piirangute ning trasside valdajate ja Harju Maavalitsuse Keskkonnaosakonna poolt esitatud tehniliste tingimuste ja ettekirjutustega.

Detailplaneeringu koostamise teeb keeruliseks Tallinna ringteest tulenevad piirangud, kus kavandatava teise niidi väljaehitamise järel planeeritavale alale sissesõit suletakse. Selleks on vaja ette näha perspektiivne ligipääs Loode maaüksusele varemprojekteeritud Logistikakeskuse territooriumilt.

3.2. KRUNDIJAOTUSETTEPANEK

Planeeritavale maaüksusele on kavandatud 10 eramu krunti. Kruntide suurused kõiguvad vahemikus 1200...1600 m². Suured krundid võimaldavad säilitada olemasolevat haljastust ja võimaldab siiski ka piisavat privaatsust eramukrundil.

Variandina on kaalutud ettepanekut, kus üheksa ühte gruppi jäävat krunti moodustavad pereelamud ja eraldi sissesõidu tee äärde jääv krunt võiks olla ühiskasutuses olev hoone. Hoonet võiks kasutada koos või eraldi elanike ühistegevuseks, suuremate koosviibimiste korraldamiseks või ühiste saunaõhtute korraldamiseks. Kui elamugruppi tulevased hoonestajad seda ettepanekut ei poolda jääks ka kümnes krunt elamu funktsiooniga.

Eramukruntidest lõunasse jääv madalam ja lagedam osa on ette nähtud kujundada ühiseks haljasmaaks, kus veekoguga kujundatud ala annab puhkamise ja vaba aja veetmise võimalusi kogu elamugrupi elanikkonnale nii suvisel kui talvisel perioodil.

3.3. HOONESTUSE ETTEPANEK

Planeeringu koostamisel on lähtutud ideest, kus kavandatavad eramud on mõõduka suuruse kuni kahekorruselised ja keskkonda hästi sobivad puitelamud. Soovitav on järgmises projekteermise staadiumis tellida kõikidele kruntidele ühine projektdokumentatsioon, kuni ühise heakorra ja haljastuse projektini välja. See tagab, et rajatavate eramute arhitektuurne välisilme (s.h. materjalivalik ja värvilahendus) on kogu eramugrupil omavahel kooskõlas

Muinsuskaitse peatükis kirjeldatud I Maailmasõja aegne maa-alune varjend on ette nähtud krundil nr. 6 säilitada ja muistisena eksponeerida või võtta soovi korral kasutusele kas sauna, venikeldri vms. otstarbeks.

.Kavandatavad sõiduteed ja kogu tehnorajatiste paigutus lähtub sellest, et see sulaks kokku oleva looduskeskkonnaga. Üksikute kruntide vahele ei ole plaanis rajada piirdeid, kui üldse, siis sobivad looduslikud piirded.

2.4. TEED, TÄNAVAD, PARKIMINE JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale maaüksusele toimub esimeses järjekorras Tallinna ringteelt. Peale Tallinna ringtee teise niidi väljaehitamist juurdepääs krundile ringteelt lakkab ja kogu liiklus juhitakse ümber varemprojekteeritud Logistika keskuse tehnovõrkude servituudi kaudu. Sealt kulgeb liiklus edasi Logistika keskuse planeeringu-järgse liikluskorralduse skeemi alusel (vt. asendiskeem ja joonis 5). Esimeses etapis olnud sõidutee, mis viis Tallinna ringteele, jääb teises etapis kergliikluse teeks väljasõidul Tallinna ringtee äärde kavandatavale jalakäijate-jalgratturite teele..

Planeeritava maaüksuse sisemine sõidutee on n.n. maantee tüüpi looduslikust kivist sillutatud tee, mis lõpeb tupikuga viimaste kruntide juures. Loode maaüksuse sisemine liikluskorraldus muutub minimaalselt II ehitusjärjekorras s.o. peale Tallinna ringtee rekonstrueerimist. Sel juhul krundi lõunapoolses otsas tekib tupik kavandatud platside arvelt, uue väljasõidu jaoks läbi Logistika keskuse on maaüksuse lääne-osas varutud tee maa-ala nimetatud sõidu korraldamiseks. Maaüksuse lõunaküljel läbib planeeritavat ala 3-meetri laiune eelistatult kergliiklusele mõeldud tee, mis ühendab omavahel sõidutee kaks osa ja on juurdepääsuks üldkasutatavale haljasalale ja vajadusel autoga lõunapiiril olevatele tehnorajatistele. Nii oma pereliikmete kui ka külaliste autode parkimine on ette nähtud oma krundil. Sõidutee maa-ala punaste joonte vahega 8,5 m on liiga kitsas, et autod tee maa-alal pargiks.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Muinsuskaitse inspeksiooni poolt antud tingimuste kohaselt on I Maaailmasõja aegne varjend vaja säilitada, kuid selle kasutusala ei piirata. Kaitsekraavid, mis on lähteplaani joonisel fikseeritud ja arvele võetud, võib ehitamise käigus tasandada. Planeeritavale alale jääv mets on hinnatud n.n. kaitsemetsa kategooriasse ja maaüksuse omanikule on väljastatud hooldus- ja sanitaarraie luba. Vastasel korral ei oleks ehitustegevus vaadeldaval alal tiheda võsa tõttu võimalik. Planeerimise käigus on tehtud ettepanek suuremad ja väärtuslikumad puud säilitada ja võsa asemel uusi ilupuid ja-põõsaid juurde istutada.

Ühiskasutusega haljasmaa on ette nähtud kavandada murupinnana, kus kasvavad üksikud puud ja põõsaste grupid. Rajatav kunstlik veekogu on ette nähtud ääristada loodusliku kiviga ja kujundada sobiva taimestikuga. Haljasmaa rajamisel on ära kasutatud olemasolev reljeef, kus on tugev looduslik kalle maaüksuse lõuna suunas. Planeeringus on tehtud ettepanek, kus lõunast läbiv kergliikluse tee jaotab kavandatava ühiskasutusega haljasmaa kaheks-teest põhja jääv ala on meetri-kahe võrra kõrgemal, kui veekogu ümbritsev ala.

3.6.KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Maksimaalselt kümne eramuga hoonestatav ala on varustatud vajalike tehnorajatistega, pidades sealjuures kinni etteantud piirangutest ja

~~tsoonidest. Kavanadatava puurkaevu kaitsetsooni on ette nähtud vähendada kuni 10 m, kuna puurkaev avab hästi kaitstud ordoviitsiumi-kambriumi veekihi. Puurkaevu ja kanalisatsiooni puhastusseadmete paigutamisel on arvestatud ka looduslikke eeldusi ja reljeefi. Rajatav veekogu on mõeldud kasutada ka tuletõrjeveekoguna. Selleks, et vesi tiigis ei roiskuks on ette nähtud tekitada ühendus oleva naaberkinnistu kraaviga. Kavandatavas elukeskkonnas on võimalik jälgida ökoloogilist ja tervislikku elamisviisi. Selle näitena on kavandatud ühiskasutusega platsid sissesõidu teede äärde, kus on võimalik ühtlaselt koguda erinevatesse konteineritesse erinevat liiki jäätmeid ühiselt. Samuti on pööratud tähelepanu ka jalgratta liiklusele kinnistul ja sellest välja suunduvatel teedel ringtee ääres kulgevale perspektiivsele jalgratta teele~~

3.7. OLULISED ARVULISED NÄITAJAD JA TERRITOORIUMI BILANSS

Olulised arvulised näitajad

Planeeritavale alale on kavandatud 10 pereelamut keskmise üldpinnaga 200 m²

Kokku on kavanadatav üldpind 2000 m²

(Variandina on pakutud ühe eramu asemel (krundil nr. 1) rajada ühiskasutusega hoone, mille suurus ja korruselisus ei erine eramu näitajatest.)

Kõik ehitusõigusega seotud arvulised näitajad ja krundi suurused on esitatud detailplaneeringu joonisel vt. leht 3

Territooriumi bilanss

Planeeritava krundi suurus on 19968 m² ehk ca 2 ha, sellest hoonestamisele kuulub

elamumaa	13 960 m ²
tehnorajatiste maa	110 m ²
vee-ala	650 m ²
haljasmaa	1860 m ²
teede maa-ala	3420 m ²

4.SOOJAVARUSTUS

Planeeritavale alale paigutatavad elamud on individuaalse soojusvarustusega: igal elamul on individuaalne katlamaja sobiva väikekatlaga. Kütusena sobib vedelkütus (küttepetrool) kui ka kohalik kütus (puit, brikett).

5.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.ÜLDISED ANDMED

Planeeritavale alale rajatakse 10 hoonet, eeldatava elanike arvu korral 4,5 inimest elamus kujuneb püsielanikkonna suuruseks 45 inimest.

Kõik vajalikud insener-tehnilised rajatised veevarustuseks ja kanalisatsiooniks tuleb projekteerida ja ehitada (projektid kooskõlastada Harju Maavalitsuse Keskkonna osakonnaga tel. 6 722 495).

5.2. VEEVAJADUS

Majandus-joogivee vajaduseks on 9,0 m³/d; 3,6 m³/h.

5.3. PROJEKTEERITAV VEEVARUSTUS

Kavandatavate elamute veevajadus tagatakse varemprojekteeritud Logistikakeskuse veetorustikust, mis jõuab oma teises järjekorras kavandatavast Loode maaüksuse piirist ca 150 m kaugusele.

Tuletõrje-veevarustus võimsusega 10 l/s on võimalik lahendada kahel teel:
rajatakse vee-hoidla mahuga 100 m³ (kasutatakse käesolevas töös);
kustutus-vee haare rajatakse projekteeritavast tiigist: lahendus eeldab vettpidavat tiiki ning vajaliku veenivoo säilumise temas läbi aasta, soojustatud kaevuga veehaaret jne.
Nimetatud tingimuste võimalikkust kontrollitakse tööprojekti mahus.

5.4. PROJEKTEERITAV KANALISATSIOON

Kanaliseerimisele kuulub 9,0 m³/d heitvett reostusega 2,7 kg BHT₇/d. Heitveed juhatakse varemprojekteeritud Logistikakeskuse kanalisatsiooni-torustiku kaudu Jüri asula võrku.

6.ELEKTRI JA SIDEVARUSTUS

6.1.ÜLDIST

Elektri- ja sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala elektri- ja sidevajadus ning antud elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Reserveeritud on maa-alad elektrivõrkude ehitamiseks.

Elektrivarustuse lahendamisel on arvestatud Harju Elektrivõrgu eeltingimustega N° 541-35/97 17. aprill 1997.

Sidevarustuse osa koostamisel on arvestatud AS Eesti Telefon soovitustega.

6.2.ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada 10 väikeelamut ja puurkaev-pumpla. Sissesõidutee ja kvartalisene tee valgustatakse alates Tallinna Ringteest.

Väikeelamute elektrikoormus sõltub nende suurusest ja nende elektrifitseerimise astmest. Arvestatud on ühe väikeelamu keskmise suurusega 180 m² üldpinda, mis vastab keskmise suurusega väikeelamule.

Kuna Harju Elektrivõrk ei sea piiranguid elektrienergia kasutamisele, on arvestatud väikeelamute maksimaalse elektrifitseerimise astmega: elektripliit, elekterküte, elektersoojaveevarustus, elektrikeris saunades.

Samal ajal ei saa ühe energiakandjaga soojusvarustussüsteemi lugeda heaks või optimaalseks lahenduseks. Tunduvalt parem ja paindlikum väikeelamu soojavarustussüsteem oleks väikeelamu kütmine nn kombineeritud katlaga, kus lisaks põhienergiakandjale (kütteõli) kasutatakse elektrilisi küttekihi võimsusega kuni 8 kW. Selline elektriline võimsus lubab soovi korral kütta keskmise suurusega väikeelamut

kevadel ja sügisel ning ka talvel soojade ilmade korral.

Elektrienergia abil kütmine on tänaste energiakandjate tariifide juures ligikaudu kaks korda kallim kui kütteõli või gaasi kasutades ning 5÷7 korda kallim kui puid või briketti kasutades. Seetõttu tuleb elamute küttemoodusele pöörata erilist tähelepanu. Otstarbekas on enne planeeritava ala tööjooniste koostamist välja selgitada tulevaste elamuomanike maja kütteviis, et poleks vaja teha tarbetuid kulutusi elektrivõrkude väljaehitamisel.

Elektrikoormuste arvutustulemused on toodud tabelis ET1. Elektrikoormuste määramisel on arvestatud kogemuslikke norme, kuna Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI J2:1995 annavad sageli tegelikust väiksemaid tulemusi.

Elektrikoormuste tabel ET1

Jrk. nr.	Nimetus	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1.	Väikeelamud	tk	10	200	
2.	Puurkaev-pumpla	obj	1	5	
3.	Kanalisatsioonipumpla	obj	1	3	
4.	Välisvalgustus	obj	1	2	
5.	Kokku			210	

6.3.ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus baseerub "Jüri" 110/10 kV alajaamal.

Planeeritava ala algusesse ehitatakse õhksisestusega komplekttrafoalajaam toitega Rae 10 kV liinilt, vt joonist N°7

Kvartalisisesed liinid ehitatakse õhukaabelliinidena, kusjuures samadele postidele paigaldatakse ka välisvalgustid koos välisvalgustusliinidega.

Puurkaev-pumplat toidetakse maakaabelliiniga.

6.4. TELEFONIABONENTIDE ARV

Arvestatud on kahe telefoniabonendiga ühe väikeelamu kohta. Kokku on arvutuslik telefoniabonentide arv seega 20. Arvestades seda, et paljud väikeelamu omanikud ei soovi vähemalt esialgu kahte telefoniliini, jääb esialgne telefoniabonentide arv 10÷20 vahele.

6.5. TELEFONISEERIMINE JA TV VASTUVÕTT

Telefoniabonentide telefoniseerimine toimub ehitatava (rekonstrueeritava) Jüri automaattelefonijaama (ATJ) baasil.

Ühendusliinina ATJ-i ja telefoniabonentide vahel on ette nähtud kasutada nn füüsilise iini (sidekaablid) asemel raadiokanaleid.

elöeldud lahenduse on välja pakkunud AS Eesti Telefon.