

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Planeeritav KOIDU II kinnistu paikneb Harju maakonnas, Rae vallas, Peetri külas Tallinn - Tartu maantee ja projekteeritava Tallinn - Tartu maantee Mõigu möödasõidu vahelisel alal kavandatava liiklussõlme kõrval.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu hoonestamise tingimuste määramine, juurdesõidutee ja parklate ning insenervõrkude lahendamine.

Planeerimise koostamisel on arvestatud alusmaterjalidega, millised on loetletud punktis 3.

Armila Eesti OÜ büroo - ja laohoone detailplaneeringu lähtetingimused on kinnitatud RAE vallavalitsuse korraldusega 11.06.98.a.nr. 917.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Tallinn - Tartu olemasoleva ja projekteeritava maantee vaheline käsitletav ala on suurusega 0,51 Ha. Koidu I kinnistul paikneb Rene Kesa elamu ja puurkaev. Koidu II kinnistu on hoonestamata tasase reljeefiga ala. Pääs kruntidele toimub olemasolevalt Tallinn- Tartu maanteelt. Kinnistute põhjapiiril kasvab kasesalu, Koidu II kinnistul kolm üksikut kaske. Kinnistute idapiiril kasvab kuusehekk. Krunti läbivad side - ja elektri õhuliinid.

3. Alusmaterjalid

1. Rae valla üldplaneering (AS Eesti Maaehitusprojekt töö 9216518 1992.a.)
2. Tallinn - Tartu maantee Mõigu möödasõidu detailplaneeringu lähteülesanne, kinnitatud Rae vallavalitsuse poolt 04.06.1998.a.
3. Lähtetingimused Armila Eesti OÜ büroo- ja laohoone detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud rae vallavalitsuse poolt 11.06.1998.a. nr. 917.
4. Rene Kesa eramu projekt 1997.a.
5. Kruntide plaanid (REI töö TL - TJ - 6871 1995.a.)
6. Tehnilised tingimused.

4. Planeerimise lahendus

Projektiga on lahendatud Koidu I ja Koidu II kinnistute hoonestamise, liikluse - ja parkimise ning haljastamise põhilahendus.

Käesolevale projektile on kantud olemasolevate kruntide piirid kasutades REI tööd TL - TJ -6871 ja projekteeritava maantee trass ning mahasõidud A - Konsult poolt

koostatud Tallinn - Tartu maantee Mõigu möödasõidu Detailplaneerimise projekti, (ühetasapinnalise liiklussõlmega varianti). Eelnimetatud detailplaneerimise projekt annab lahenduse perspektiivsete teedevõrgu ja ristmike osas, lahenddes krundil piiridele rajatavate müraekraanide paigutuse ning suuna. Projektiga on lahendatud juurdepääsud projekteeritavale hoonele ning olemasolevale elamule olemasolevalt maanteelt.

Variantlahenduse (rajatav mõigu möödasõidu tee ja ristmik on kahetasapinnalised) korral kaob vajadus müraekraanide paigaldamiseks ja kruntide Koidu I ja Koidu II omanikel on otstarbekas taotleda teetammi ja krundi kirdepiiri vahelist ala oma valdusse, et vältida omanikuta maatükkide (millel puudub reaalne juurdepääs) olemasolu.

Krundil KOIDU I paikneb 1,5 korruseline pereelamu, (projekt 1997.a.), krunt on kantud katastrisse elamumaana, (Katastriüksuse tunnus 65301:001:0350), suurusega 1500m². Krundile KOIDU II (katastriüksuse tunnus 65301:001:0440), suurusega 2384m², on planeerimise käigus ette nähtud Armila Eesti OÜ büroo- laohoone, krunt on projekteeritud äri/ teenindusmaaks. Kruntide täisehitus ja hoonestuse kõrgused on määratud olemasolevat naaberhoonestuse tihedust, kõrgust ning eeldatavat maantee kehama kõrgust silmas pidades.

4. Ehitised

Planeeritavale alale võib püstitada maksimaalselt kahekorruselisi hooneid, mille kõrgus maapinnast ei ületa 9,0m. Suurim lubatud täisehituse % on 35%. Olemasoleva elamu katusekalle on ca 45°, projekteeritava hoone soovitatav katusekalle 0°-30°. Katuse võimalik harjajoone suund on paralleelne/ristuv olemasoleva elamu katuseharjaga.

Hoonete välisviimistlus ja piirded lahendatakse eraldi projektiga, arvestades lähipiirkonnas vastset valminud uusehitiste viimistlusmaterjale ja mahte. Olemasolev elamu kuulub tuld takistava hoone klassi, projekteeritav hoone tuldkartev.

5. Haljastus ja heakord

Kinnistu põhjapiiril kasvavad kased ja väheväärtuslik võsa, krundil kolm üksikut kaske. Haljastuse raieulatus määratakse hoonestusprojekti ja liiklussõlme tööjoonistega.

Kruntide idapiiril kasvab kuusehekk, milline säilitatakse.

Projekteeritava ristmiku poolsele küljele tuleks rajada vaid madalhaljastust, (planeerimisjoonise järgi okaspuuhekk krundi siseküljele), krundi Koidu II osas tuleb variandina ka loodusliku, haljastusega saavutatud müraekraani rajamine.

Planeeritava ala lääneservale, paralleelselt maanteega kuni krundi Koidu I edelanurgani tuleks rajada müraekraan. (vastavalt maantee Detailplaneerimise projektile).

6. Keskkonnakaitse

Olemasolevad ja rajatavad hooned ei osutu keskkonnale ohtlikuks, rajatavate tehnovõrkude projekteerimisel täita keskkonnakaitselisi nõudmisi ja rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse ning maapinna struktuuri kaitseks. Maanteepoolse õhusaaste vähendamiseks oleks otstarbekas müraekraani dubleerida kõrghaljastuse võõndiga väljaspool krundi piiri ning madalhaljastuse võõndiga seespool müratõkke seina.

7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneerimise lahendus säilitab maa-ala makroreljeefi, võttes aluseks teede ja naaberkruntide kõrgused. Projekteeritavate hoonete asukohtadesse veetav täitepinnas peab olema kvaliteetne mineraalpinnas, millele saaks rajada hoonete vundamente ning teekatete aluseid.

8. Liiklus ja parkimine

Kinnistust läände projekteeritav Tallinn-Tartu maantee Mõigu möödasõidu ristmikult suundub kaherealine tee olemasolevale maanteele. Vastavalt Maanteeametite ettepanekutele on soovitatav pääs kinnistutele olemasolevalt maanteelt. Pääsuks Koidu I kinnistule on ette nähtud 3,0m laiune tee (vormistada nõuetekohane tee- servituut) Koidu II krundil, paralleelselt krundi kagupiiriga. Koidu II kinnistul on hoonestusest vabale alale planeeritud parkimiskohad töötajate ning klientide autode parkimiseks ning plats teenindava transpordi manööverdamiseks.

9. Vesivarustus ja kanalisatsioon

Vajaliku olmevee koguse tagab krundil Koidu I asuv Rene Kesale kuuluv puurkaev. Veevarustus lahendatakse vastavalt omaniku tingimustele. Arvutuslik veekulu majandus- joogivee tarbeks on $0,37\text{l/s}$; $1,2\text{m}^3/\text{ööp}$. Olemasoleva puurkaevu tootlikkus ja vee aanalüüside näitajad rahuldavad objektide veevajadusi.

Vajaliku tuletõrjevee saamiseks on projekteeritud veemahuti.

Arvutuslik kanalisatsiooni- olmevee kogus on $1,2\text{m}^3/\text{ööp}$. Heitvete kogumiseks ette näha plastikkaev mahutavusega 20m^3 , milline hiljem ühendatakse perspektiivse kanalisatsiooni trassiga.

Sadeveed kinnistu asfaltpindadelt immutatakse krundi piirides pinnasesse.

10. Küte

Projekteeritava büroo- laohoone küte lahendatakse autonoomse vedelkütusel töötava katla baasil.

11. Elektrivarustus ja side

Elektri ja side varustus vastavalt tehnilistele tingimustele

Koostas: Harry Lindemann

