

SELETUSKIRI

1.Üldosa

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 27.02.2001 nr 261 Aaviku küla Peetri pereelamute grupi detailplaneeringu algatamisest ning lähtetingimused planeeringu koostamiseks (kinnitataud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 429, 03.04.2001).

Planeeringu eesmärgiks on pereelamute grupi planeerimine Rae vallas Aaviku külas asuvale Peetri maaüksusele.

Planeering on koostatud Peetri kinnistu omanik Marek Sibold`i tellimisel.

2.Olemasolev olukord

Detailplaneering on koostatud Vana-Tartu maantee ääres paiknevale 2 ha suurusele territooriumile, kuhu valla üldplaneering näeb ette elamute ala. Planeeringuala keskel paikneb maaomanikele kuuluv majavaldu.

2.1. Maaomand

Planeeritav Peetri maaüksus suurusega 20698 m² (katastritunnus 605301:003:0053) kuulub Marek Sibold`ile. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.2. Teed ja tehnoõrgud.

Edelas piirneb maa-ala Vana-Tartu maanteega (kaitsetsoon 20m). Kirdes kulgeb piki maaüksuse piiri 10kV elektri õhuliin (kaitsetsoon 10m). Kagupiiri äärde jääb aiandusühistusse Aaviku suunduv kruusakattega tee. Ka loodepiiril on kruusatee, kuid sellel puudub käesoleval ajal ühendus maanteega - tee on läbi lõigatud maanteeäärse kraaviga.

Olemasoleva majavaldu veevarustus on lahendatud elamu kõrval paikneva kaevu baasil, heitveed on suunatud kogumiskaevu. Sidevarustus on lahendatud krundi läbiva kaabliga.

Elekter on juurde toodud õhuliiniga maaüksusest lõunas paiknevast alajaamast.

Teisel pool Vana-Tartu maanteed paiknev elamuala on varustatud ühisveevärgiga kvartali puurkaevu baasil. Kaevu võimsus võimaldab veega varustada ka Peetri maaüksusele planeeritavad eramud.

Vastavalt valla arengukavale on planeeritav ala perspektiivselt kanaliseeritav.

2.3. Looduskeskkond

Planeeritav ala on maanteeäärne looduslik rohumaa, mida loode ja kirde pool piirab võsa, kuid mis maantee poole on avatud.

Maa-ala põhjaosa on võsastunud, keskosas paikneva majavaldu juures kasvavad üksikud suured kuused ja lehtpuud ning lehtpuude grupid.

Maa-ala on küllalt tugeva langusega põhja suunas: kõrgus lõunanurgas +47.00, põhjanurgas - +42.50.

Maantee äärde on rajatud kuivenduskraav. Kuivenduskraav paikneb ka planeeringualaga idas külgneval Oja maaüksusel.

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1. Planeerimislahendus

Planeerimislahendust mõjutavad eelkõige olemasoleva majavallduse paiknemine planeeringuala keskel, maa-ala piirnemine edelas Vana-Tartu maanteega ning kirdes kinnistu piiril kulgeva 10kV õhuliiniga.

Olemasoleva hoonestuse juurde on kavandatud maa-ala läbiv krunt suurusega 3909m², säilitatud on juurdesõit Vana-Tartu maanteelt.

Võimalikult on püütud ära kasutada elektri õhuliini kaitsetsooni ala laiusena 10m.

Kooskõlastatult võrgu valdajaga on ala põhjapoolses osas liini koridori kasutatud juurdesõiduteena (transpordimaa) tuletõrje veehoidlale. Lõunapool jääb liini kaitsetsoon planeeritud kruntide nr. 4,5,7 ja 9 piiridesse. Sinna on ette nähtud 4m laiune liini teeninduskoridor avaliku kasutuse alana, kuhu on kavandatud ka jalgteed. Teeninduskoridor lihtsustab ka tulekahju korral juurdepääsu veehoidlale.

Juurdesõiduteed on planeeritud tupikteedena, mida on turvalisuse tagamiseks võimalik sulgeda. Põhjapoolse tupikteega külgnub 3 pereelamukrunti, lõunapoolse äärde jääb 5 krunti. Uute kruntide suurus on 1506 kuni 2215m² (keskmise suurus 1900m²). Selline krundi suurus võimaldab teekaitsetsooni haljasriba rajamise, mis on kaitseks teelt lähtuva müra ja tolmu eest.

Olemasoleva bussipeatuse nõuetekohast väljaehitamist pole planeeringus käsitletud, kuna bussiliikluse ümberkorraldamisel võib peatuse asukoht muutuda.

3.2. Hoonestus

Planeeringuala keskel paikneva majavallduse talutüüpi hooned jagavad maa-ala kaheks. Olemasolevast majavalldusest loodepoole on kavandatud kolm pereelamut, kagusse viies pereelamut, mis moodustavad omaette grupid.

Eramute harjajooned on ette nähtud paralleelsena maaüksuse piirile 1-2. Hooned on üksteise suhtes nihutatud, selline paigutus peaks jätma mulje terviklikust hoonetegrupist planeeringualal, mitte piki teed kulgevast majade reast.

Küllalt suured krundid võimaldavad eramuid paigutada nii, et naaberkrundil paiknevad hooned ei varja üksteist, akendest on tagatud vaba vaade haljastatud alale.

Katusekalle ning katusekate on soovitatav projekteerida ühe grupi piires sama. Soovitatav katusekalle - 35 - 45 kraadi. Eramute korruselisus: üks + katusekorrus.

Viimistlus peaks olema ühtlane elamugrupi piires, plastikvoodrit mitte ette näha.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõidud elamutele lähtuvad Vana-Tartu maanteelt ning need on lahendatud kahe tupikteena, mis lõpevad ümberpööramisplatsiga suurusega 12 x 12m. Olemasolevale majavalldusele säilib juurdesõit Vana-Tartu maanteelt.

Põhjapoolselt teelt on juurdesõidud kolmele pereelamule ja tupiku lõpus paiknevale tuletõrje veehoidlale. Tupikust lähtub ka piki maa-ala kirdepiiri paiknevat 10 kV õhuliini kulgev jalgteed. Maksimaalne sirge teelõigu pikkus on 60 meetrit.

Asfaltbetoonist kattega sõidutee laiusena on 3,6m, teepeenrad on 1m laiad. Eraldi kõnniteid pole vähese liiklusintensiivsuse tõttu ette nähtud. Teemaa (transpordimaa kinnistu) kogulaius on 10m, teekattest vabale alale rajatakse muru.

Joonisel DP-5 on antud teede ristlõiked koos tehnoorkude paigutusega.

Joonisel DP-4 on antud kõrgusmärgid teede telgjoonel, mis määratlevad üldjoontes teede pikikalde.

Teede väljaehitamiseks koostatakse teeprojekt, millega lahendatakse ka liiklusmärkide ja viitade paigutus.

3.4. Haljastus, heakorrastus

Lisaks olemasolevale haljastusele on kavandatud haljasriba Vana-Tartu maantee äärde 20m laiusesse teekaitsetsooni. Tiheda müra- ja tolmutõkke kujundamiseks on soovitatav tee äärde istuda puudele lisks ka põõsad, või kasutada ainult kõrgekasvulist põõsastikku (näit. sirel). Liiniäärse jalgte äärde on soovitatav rajada madalam kaherealine hekk, kõrgus max 1,5m. Samasuguse heki võiks rajada ka tupikteede äärsetele krundipiiridele.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida maa-aluste trasside paiknemist - puude-põõsaste istutamine trassidele pole lubatav.

Igale krundile paigutatakse prügikastid olmeprügi kogumiseks (soovitavalt hekiga varjatuna). Sorteeritud prügi (klaas, paber) kogumiseks paigaldatakse konteinerid mõlema tupiktee lõppu.

Vastavalt normatiividele on igale krundile näidatud 3 sõiduauto parkimise võimalus.

3.5. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.5.1. Veevarustus

Planeeritava pereelamute grupi hooneid on võimalik varustada veega Aaviku küla olemasolevast puurkaevust.

Kaevu valdaja pool on antud nõusolek ja väljastatud tehnilised eeltingimused planeeritava veetorustiku ühendamiseks olemasoleva veevõrguga (vt. lisa).

Olemasoleva veevõrguga liitumispunktiks on ühenduskaev, mis paikneb teisel pool Vana-Tartu maanteed, Peetri kinnistu piirist ca 40m kaugusel.

Torustik paigaldatakse tänavate äärde, tänaväärseid torustikke ühendav trassilõik on paigutatud ehituskeelualasse kruntidel 4 ja 5 (vt. joonis DP-3), kuhu kruntide omanike nõudmisel on võimalik seada trassi servituut.

Torustiku paigaldussügavus on arvestatud 1,8m maapinnast.

Veetorustiku materjalina kasutatakse plast vee-survetorusid.

Elamute veeühendused $\phi 32$ mm tehakse tänavate veevõrgust. Liitumispunktiks on torustikul paiknev peakraan, mis on ette nähtud 1-2m väljaspool krundi piiri.

Pereelamute grupi veevajadus (arvestuslik elanike arv 32 inimest): 6,4 m³/d; 0,5 m³/h.

3.5.2. Tuletõrje veevarustus

Väliseks tulekahju kustutamiseks ($q=10$ l/s) vajalik kolmetunnine veevaru 108 m³ hoitakse pinnasesse asetatavates plastmahutites (asukoht vt. joonis DP-3). Kustutusraadiuseks on arvestatud 200m, mis on veemahuti paigutusega tagatud.

3.5.3. Heitvete kanaliatsioon

Kuni tsentraalse kanalisatsiooni väljaehitamiseni kanaliseeritakse iga eramu eitvesi omaette plastikust kogumiskaevu $V=10$ m³.

Tulevikus valla poolt kavandatavasse kanalisatsioonivõrku juhtimisel tuleb elamugrupile välja ehitada isevoolne kanalisatsioonisüsteem ja ülepumpla, mis survetorustiku kaudu juhiks reovee planeeritavasse kollektorisse.

Pereelamute grupi arvuruslik reoveehulk on 64 m³/d.

3.5.4. Sadevete ärajuhtimine.

Sadevete ärajuhtimine teedelt ja hoonete juurest lahendatakse vertikaalplaneerimisega. Osaliselt kasutatakse vete ärajuhtimiseks olemasolevaid kraave. Lõunapoole, tugevama reljeefiga alal paikneva tupiktee äärde kaevatakse kraav, mis ühendatakse madalamal naaberkinnistul paikneva suure kraaviga

Sadevete ärajuhtimine teedelt lahendatakse teede projektiga.

ELEKTRIVARUSTUS

ÜLDIST

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda planeeritava ala maakasutuse ettepanek, mis arvestaks ol.olevat ja planeeritavat maakasutust.

Seoses uute kruntide lisandumisega on määratud kogu planeeritava ala elektri-ja sidevajadus ning antud planeeritava ala elektrienergia ja sidega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala põhjaküljega piirnevale ol.ol.10kV õhuliinile on ette nähtud kaitsetsoon laiusega 10 m ning liini teeninduskoridor laiusega 4m avaliku kasutusena kruntidel 4,5,7 ja 9.

Projekteeritud kaablitele on reserveeritud maa-ala nende paigaldamiseks.

On antud ka välisvalgustuse põhimõtteline lahendus. Välisvalgustuse ehitab maa-ala valdaja välja järk-järgult, vastavalt kruntide täisehitamisele.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr.4762, v.a. 13.06.2001.a.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenuste tehnilistele tingimustele nr. v.a. 25.08.2001.a.

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal asub 1 elamu, mille elektritoide on toodud õhuliiniga ol.ol. Aaviku 10/0,4kV 160kVA alajaamast ja sidetoide maakaabliga Vana-Tartu mnt.ääres asuvast sidekapist. Seoses ol.ol.võrkude jäämisega uutele planeeritavatele kruntidele, tuleb need demonteerida.

PERSPEKTIIVNE ELEKTRIKOORMUS

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada lisaks ol.ol.elamule veel 8 väikeelamut ja tänavavalgustus.

Väikeelamu elektrikoormus sõltub tema elektritarbijate arvust ja suuruselt. Arvestatud on maksimaalse elektrifitseerimise astmega – el.pliit,el.keris,osaline elekterküte,el.boiler jm. Need andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks)

El. koormuste määramisel on arvestatud kogemuslikke norme, kuna Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EE1-J2:1995 annavad sageli tegelikust väiksema tulemuse.

Elektrikoormuste tabel

	<i>Nimetus</i>	<i>Ühik</i>	<i>Hulk</i>	<i>Võimsus kW</i>
1	Ol. ol. elamu	tk	1	25
2	Planeeritud väikeelamu	tk	8	160
3	Välisvalgustus	Obj.	1	2
			Kokku:	187kW

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud ol.ol.Aaviku trafo baasil mis saab toite Jüri alajaama Aaviku fiidriilt.

Jaotusvõrk asendab 160 kVA trafo 250kVA trafoga ja fiidri nr.3 peakaitsme 3x160A-ga ,paigaldab planeeritavate elamute juurde liitumiskilbid ning ehitab toiteliinid kuni liitumiskilpideni.Vastavalt arhitekti ja omaniku ühissoovile on kõik ühendusliinid projekteeritud maakaablitega.

Sisestuskaabli liitumiskilbist elamu peakilbini paigaldab hoone valdaja.

Tööjooniste koostamisel tuleb igal majal eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

VÄLISVALGUSTUS

Planeeritavate sissesõiduteede äärde on projekteeritud 8m kõrgused metall-välisvalgustuspostid.

Välisvalgustuse toitekaabel on projekteeritud Aaviku alajaamast õhukaabliga AMKA.

Välisvalgustite tüübid määratakse tööjoonistes.

SIDE

Arvestatud on kuni 2-e telefoniga elamu kohta, seega on planeeritava ala telefonivajadus 9 – 18 abonentnumbrit.

Planeeritavale alale on projekteeritud 20p.-ne piilarkapp, mille toide (VMOHBU 20x2x0,5) on toodud Vana-Tartu mnt.ääres asuvast ol.ol.telefonikapist.

Piilarkapist iga elamuni on projekteeritud 3-p.abonentkaabel.

Sidekaablite paigaldamiseks on projekteeritud sidekanalisatsioon.