

OÜ TAKUMA PROJEKT

LASTEKODU 42 10119 TALLINN TEL. 6 00 90 19, 050 43 983

SISUKORD

1. Seletuskiri
2. Lähteülesanne
3. Omandidokumendid
4. Tehnilised tingimused
5. Kooskõlastusmaterjalid
6. Graafiline materjal:

DP-1 Tugiplaan

DP-2 Krundijaotus- ja hoonestusplaan

DP-3 Insenertehniliste tehnovõrkude plaan

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.

Rae vallas Peetri külas asuva Mäe kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 27.06.2000.a. otsus nr. 93 detailplaneeringu algatamise kohta ja Rae Vallavalitsuse 04.06.2002.a. korraldusega nr. 569 kinnitatud "Peetri küla Mäe pereelamute grupi detailplaneeringu lähtetingimused".

Detailplaneeringu koostamiseks on sõlmitud 12.07.2000.a. leping Rae Valla ja kinnistu omanike vahel.

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud Rae Vallaarhitekti pr. Kaie Narro poolt Lähtetingimused, mis on kinnitatud eelnimetatud Rae Vallavalitsuse korraldusega .

Detailplaneeringu projektis on arvestatud detailplaneeringu algatajate –Johanes Kristjanseni, Triinu Vilt ja Marju Vilt omanikepoolseid ettepanekuid ja taotlusi, EV Planeerimis- ja ehitusseaduse põhimõtteid ning muid tingimusi, mis lähtuvad Rae valla ehitusmäärusest ja projekteerimismidest -EPN.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud AS REIB poolt 2002. a. mais tehtud mõõdistamistöö andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav 2.4 ha suurune kinnistu paikneb Peetri küla alas Vana-Tartu maantee ääres.

Planeeritavasse maa-alasse jääb Mäe kinnistu (kat tunnus 65301:001:1240. Kinnistu keskosas asub olemasolev hoonestus. Kinnistule jääb valdavalt rohumaa.

Kõrghaljasust esineb ümber olemasoleva hoonestuse.

Maa-ala on edela-kirde suunaliselt tõusva reljeefiga kõrgusmärkide 44.50m ja 47.00m vahel.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA SIHTOTSTARVETE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringu projekti kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamise teel 9 uut kinnistut, milledest 8 on elamumaad ja 1 transpordimaa.

Elamumaad moodustatakse suurustega 2200 kuni 2900 m².

Transpordimaa rajamine suurusega 2220 m² on vajalik juurdepääsuks uutele kinnistutele ja ka elektri -ning sidekaablite maandamiseks. Transpordimaa kaudu korraldatakse ka tekkiva prügi ja reovee äravedu käitlusettevõttesse.

4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED.

Käesoleva tööga on määratletud ka kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad, mis tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest ja, rajatava puurkaevu kaitsetsoonist.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus, täisehitusprotsent ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv.

Detailplaneeringuga määratletud kruntide ehitusõigused on järgmised:

- 1) krundile lubatud ehitiste arv on kuni kaks hoonet.
- 2) lubatud täisehituse % on kuni 25%.
- 3) ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind on 500 m²
- 4) ehitiste lubatud kõrgus on kuni 2 korrust

5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.

Katused rajada ühe- või kahepoolse kaldega.

Ehitise maksimaalne katusekalle on lubatud 40 kraadi. Ehitise põhiviimistlusmaterialeks on hele värvitud krohv, fassaadikivi või laudis. Lubatud on rajada palkehitisi.

6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTEID.

Olemasolev kõrghaljastus on vajalik säilitada maksimaalsel määral.

Kõik kasvavad elujõulised puud säilitatakse ja korrastatakse, -haiged ja madalaväärtuslikud isendid asendatakse uutega.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud transpordimaa moodustatavatele kruntidele juurdesõiduks ja majandamiseks. Tee rajamine on vajalik ka päästeteenistuse töö tagamiseks.

Transpordimaale on planeeritud 4.0 m laiune sõidutee koos 0.5m laiuste teepeenardega, s.o. 5.0 m laiuse muldkehaga 225 m pikkune tee. Planeeritud tupiktee lõppu on vajalik rajada tagasipööramiseks ja päästeteenistustele 12x12 m suurune plats.

Sajuvee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kahepoolne põikkalle teepeenarde suunas. Moodustatavatelt kinnistutelt hajutatakse sajuvesi kinnistutele ja osaliselt sõltuvalt reljeefist külgnevale alale imbumiseks.

8. SERVITUUTIDE JA ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE VAJADUS.

Veevarustuse, elektrivarustuse ja sidevarustuse tagamiseks on kinnistu omanikud kohustatud seadma võrguvaldajate kasuks isiklikud kasutusõigused või üksteise kasuks reaalservituudid, millised tagavad tehnovõrkude hoolduse ja avariide likvideerimise.

9. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

9.1 VEE JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud kaheetapiliselt.

Esmalt on veevarustus lahendatud kinnistul asuvast ja toimivast puurkaevust, milline on väikese tootlikusega, kuid rahuldab esmase veevajaduse. Seda põhjusel, et moodustatavad kinnistud võetakse kasutusele etapiviisiliselt.

Detailplaneeringuga on olemasolevale puurkaevule ettenähtud sanitaarkaitseala 10m ulatuses.

Puurkaevust on võimalik veetorustik vedada kasutusele võetavate kinnistuteni.

Teises etapis, see on pärast seda kui on väljaehitatud Peetri küla perspektiivne veevarustus, ühendatakse planeeritaval alal moodustatavad kinnistud ühtsesse Peetri küla veevarustussüsteemi.

Selleks on planeeringuga ettenähtud veetorustiku rajamine, ühisveevõrguga liitumiskoht ja vastava kaevu olemasolu.

Olmevete kanaliseerimine on lahendatud kogumismahutitega. Kanalisatsioonitorustikud rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumismahutiteni.

Soovitav on kasutada enne kogumismahutit setete eraldamiseks septikuid.

Asula kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse lokaalne süsteem rajatavasse kanalisatsioonivõrku.

Sadevesi valgub tänu reljeefile jõe suunas või kraavi ja imbub suures osas pinnasesse.

9.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeveevarustuseks 5l/s, mis ei ole tagatud puurkaevust. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringuga ette nähtud tuletõrjeveevõtukoht. Tuletõrjeveevõtukohale on võimalik tagada tuletõrjeveevõtt kas tuletõrje veemahuti abil. Konkreetselt lahendatakse see projekteerimise käigus.

Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 150m. Tuletõrje veemahuti paigaldamise korral on vajalik tagada mahuti täitumus pumpamise kaudu.

Tuletõrje veevõtukohale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele

9.3 SOOJAVARUSTUS.

Hoonete kütmiseks kasutatakse tahket kütust, vedelkütust või elektrit ja ka mõlemaid koos.

9.4 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Harjumaa-Tallinn piirkonnalt saadud tehnilistele tingimustele nr. 15885 väljastatud 07.02.2002, kehtivusajaga kuni 07.08.2003.a.

Planeeritava ala varustamiseks elektriga ehitab jaotusvõrk Mäe kinnistu piirile detailplaneeringuga määratud asukohta mastalajaama 160kVA trafoga. Alajaama toiteliin on vajalik rajada haruiiniga Jüri-Lehmja 10kV õhuliinilt. Jaotusvõrk rajab uue 0,4 kV õhuliini tarbijate toiteks ja paigaldab sisestusmastidele liitumiskilbid.

Mastalajaamast veetakse piki transpordimaad 0.4 kV maakaabel planeeritud kinnistuteni. Kinnistute piiridel paigaldatakse kinnistupaaridele jaotuskapid.

Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Tänavavalgustuse mastide kõrgus 5,0 m.

Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgusallikana kasutada metallhaliitlampi või naatriumlampi sooja valgusspektriga. Valgustimastid paigaldada ehituskruundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem kruntide sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm

Tänavavalgustusmastide vahe on ligikaudu 35 m. Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega, mis paigaldatakse samasse kaevisesse magistraalkaablite ja elamute toitekaablitega

9.5 SIDEVARUSTUS.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Eesti Telefon poolt 24.10.2001.a. väljastatud tehnilisele lahendusele nr.41145-6/557. Kuna antud piirkonnas puudub telefonijaam ja kaablivõrk on detailplaneeringuga reserveeritud maa-ala võimalike sidetrasside ehituseks.

Planeeritud kinnistuteni veetakse maa-alune kaabel piki transpordimaad ja ühendatakse kinnistupaaridele paigaldatud elektrivarustuse jaotuskappidesse.

Tulenevalt tehnilistest tingimustest ei soovinud Eesti Telefon detailplaneeringut täiendavalt kooskõlastada

10.KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Looduskeskkonna säilimiseks ja parandamiseks tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus ja soovitavalt lisada kruntide hoonestamisprojektide koostamisel s.o. rajada hekid ja omanike äranägemisel ka kõrghaljastust, eeldusel et ei oleks varjatud naabrite väljavaade.

Prügi ja jäätmete paigutamiseks tuleb paigaldada konteinerid ja sõlmida lepingud jäätmekäitlusettevõtetega nende tühjendamiseks ja olmejäätmete äraveoks.

Mäe krundi detailplaneering**TABEL**

nr.	Aadress	Pindala	eh.pind	eh. %	Krs	Arv	Dp	Kat.	Osak	Brutop. DP	Brutop. K	El.vaj . KW	Vee tarve
												Ol.ol.	Vaj.
1	Mäe 1	2272	500	22	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
2	Mäe 2	2687	500	19	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
3	Mäe 3	2598	500	19	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
4	Mäe 4	2768	500	19	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
5	Mäe 5	2195	500	23	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
6	Mäe 6	2714	500	18	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
7	Mäe 7	2843	500	18	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
8	Mäe 8	2900	500	17	2	2	EE	E	E100	EE 1000	E 1000		32 15,0 m³/k
9	Mäe 9	2218	-	-	-	-	L	L	L100				

Läheb
jagamisele 20577

Kokku	23195	2000	100,0%		9
s.h. E	20977	3500	91,4%		8
s.h. L	2218		9,6%		1
	23195		100,0%		

	8010		100,0 %	Inst.	266	120,0 m³/k
E	8000	Ä	99,9%		256	
Th	10	T	0,1%		10	
L					0	
	8010		100,0 %	K=0.8	213	pk-9 m³/ööp