

Harjumaa, Rae vald, Peetri küla,

SUUREKIVI KINNISTU
Detailplaneering

Tellija: OÜ Magister Morum
OÜ Suurekivi Kinnisvara

- OÜ Metro Ehituskonsultandid - 2002 -

Sisukord

1. Tiitelleht
2. Sisukord (2 lehel)
3. Seletuskiri (5 lehel)
4. Lisad
 - a) Detailplaneeringu algamise taotlus Suurekivi Kinnisvara OÜ (koopia 2 lehel)
 - b) Detailplaneeringu algamise taotlus Magister Morum OÜ (koopia 2 lehel)
 - c) Rae Vallavalitsuse korraldus 15.01.2002 nr 39
Peetri küla Suurekivi kinnistu detailplaneeringu algamine ja
Lähteülesande kinnitamine (koopia 1 lehel)
 - d) Katastriüksuse 65301:001:0012 „Suurekivi“ katastriplaan (koopia 1 lehel)
 - e) Lähtetingimused Peetri küla Suurekivi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (koopia 3 lehel)
 - f) Skeem detailplaneeringu lähtetingimuste juurde (koopia 1 lehel)
 - g) Väljavõte Peetri küla üldplaneeringust (koopia 1 lehel)
 - h) Kiri Eesti Energia AS 04.04.2002 nr.1445 (koopia 1 lehel)
 - i) Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused nr. 16438 (koopia 1 lehel)
 - j) Eesti Telefon AS kiri 28.01.2002 nr G1-8-41145-6/035 tehnilised tingimused (koopia 1 lehel)
 - k) Tallinna Vesi AS kiri 25.02.02 nr 50-210
Rae vald, Suurekivi maaüksuse kvartali detailplaneeringule reovete kanaliseerimise põhimõttelised tehnilised tingimused (koopia 1 lehel)
 - l) Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 23.07.2002 nr 1-6/922 (koopia 1 lehel)
5. Kooskõlastused (koopiad 3 lehel)
6. Kooskõlastuste koondtabel
7. Joonised
 - 1-3 Tugiplaan M 1:1000
 - 2-3 Põhijoonis M 1:1000
 - 3-3 Tehnovõrkude koondplaan M 1: 500

Detailplaneeringu koostamisel osalenud spetsialistide nimed ja allkirjad

Metro Ehituskonsultandid OÜ

Sander Kask
arhitekt-planeerija
projektijuht

.....

Mahero Elekter OÜ

Helde Roosnurm
elektriinsener

.....

Entec AS

Toomas Piirsalu
insener

.....

SELETUSKIRI

Harjumaa, Rae vald, Peetri küla, Suurekivi kinnistu detailplaneering.

1. Sissejuhatus

Harjumaa, Rae vald, Peetri küla, Suurekivi maaüksuse detailplaneering on koostatud vastavuses Planeerimis- ja ehitusseadusega, Rae valla ehitusmäärusega, Rae valla-valitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesandega ning arvestades tellijate soovi planeeritava ala arendamiseks.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Peetri külas. Olemasolev pääs maaüksusele avalikult kasutatavalt kruusakattega külateelt. Planeeritava maa-ala suurus on ca 11 ha. Kinnistu on hoonestamata, söötis olev põllumajandusliku otstarbega maa. Olemasolev situatsioon kajastatud OÜ G.E.Point poolt 2002 a. koostatud topo-geodeetilisel alusplaanil. (vt. joonis 1.)

3. Planeerimisettepanek

Käesoleva tööga on ette nähtud planeeritav Suurekivi kinnistu jagada 67 (kuuekümne seitsmeks) moodustatavaks katastriüksuseks. Nendest 60 elamukrunti, 3 liiklusmaad (Suurekivi tee, Suurekivi põik ja Kivi põik), 2 elektrialajaama krunti ja 2 sotsiaal ehk üldmaa krunti.. Perspektiivselt on planeeritavatele elamukruntidele ette nähtud kuni 2 täiskorrusega individuaalelamute rajamine.

Detailplaneering sätestab täiendavalt, vastavalt Planeerimis- ja ehitusseaduse nõuetele:

- planeeritava ala ehitusõiguse
- planeeritava ala liikluskorralduse sh. parkimise põhimõtted
- planeeritava ala haljastuse ja heakorrastuse
- tehnovõrkude ja rajatiste paigalduse planeeritaval alal
- ehitistevahelised kujad
- keskkonnakaitse abinõud
- muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

4. Planeeritava ala ehitusõigus

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on kantud detailplaneeringu põhijoonisele.

Ehituskeeluala on 5 m krundi piirist. Moodustatavate kruntide ehitusõigus on antud detailplaneeringu põhijoonisel (vt. joon.2) asuvas tabelis.

Hoonestusviis vaba, kuni 2 maapealset täiskorrust

Ehitusjoon vaba, soovitatav paigutada hooned maksimaalselt kaugemale üksteisest

Maksimaalne lubatud ehituskõrgus 10m

Katusekalle vaba.

Katuse harjajoone suund vaba, arvestada varemprojekteeritud elamute arhitek-tuursete lahendustega, soovitatavalt paraleelne või risti krundi piiriga

Erinõuded välisviimistlusele puuduvad, määratakse hoonete projektdokumentatsioonis arvestades varemrajatud hoonete lahendustega

Piirded: tänavaäärse piirde maksimaalne soovitatav kõrgus on kuni 1,5 m maa-pinnast, soovitatavalt mittemassiivne ning kooskõlastatult naaberkruntide valdajate ja kohaliku omavalitsuse arhitektiga.

Minimaalne lubatav tulepüsivusklass TP3.

5. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavat ala läbib pikuti rajatav Suurekivi tee. Lõunast ühendab planeeritavat kinnistut praeguse Salu kinnistuga planeeritav Salu tee, põhjas ühendab Suurekivi planeeringuala varemplaneeritud Mõigu tee 7 planeeringualaga planeeritud tee Suurekivi põik. Ligipääsud kruntidele on antud, kas perspektiivselt Suurekivi teelt, Salu teelt, Suurekivi põik teelt või tupikteedena lahendatud ligipääsuteede baasil. Parkimine on planeeringualal ette nähtud moodustatavatele elamukruntidele rajatavate parkimiskohtade baasil (kontrollarvutus planeeringu põhijoonisel asuvas tabelis (vt. joonis 2)). Parkimiskohtade täpne paigutus kruntidele lahendada iga krundi puhul individuaalselt arhitektuurse või ehitusprojekti asendiplaanil, arvestades detailplaneeringuga kehtestatud.

6. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal asuv kõrghaljastus kuulub maksimaalselt säilitamisele. Kruntide heakorrastuse ja haljastuse lahendus anda planeeritavate individuaalelamute arhitektuursete või ehitusprojektide asendiplaanidel, või koostades selleks eraldi haljastusprojekt.

7. Tehnovõrgud ja rajatised

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt käesoleva töö teistele osadele on “Suurekivi” maaüksusele planeeritud elamute ja pumplate elektrilised koormused hinnatud 100kW.

Elamute ja hoonete arvutuslikud võimsused on määratud Elektrikontrollikeskuse juhendi EEI J2:1995 järgi.

Kasutatud pingesüsteem on 3 50Hz, 380V.

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 16438 01.03.2002.a. on planeeritavale maaüksusele elamute ja pumplate elektri-paigaldiste varustamiseks elektrienergiaga ette nähtud kaks 10/0,4kV komplekt-alajaama. Alajaamade ühendamiseks energiasüsteemi tuleb paigaldada 10kV kaablid Mõigu tee 7 kinnistule ja Rootsi-I kinnistule projekteeritud alajaamadest nii, et moodustub ringtoide Mõigu peaalajaamast. “Suurekivi” maaüksuse planeeringuga ette nähtud elamute elektritoite saamine on võimalik pärast Järveküla 110/10kV jaotus-alajaama valmimist orienteeruvalt 2006. aastal.

Planeeritavatele alajaamadele on planeeringuga ette nähtud krundid 30m². Pärast alajaama kruntide vormistamist, elamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taodelda konkreetsed tehnilised tingimused, mille alusel projekteerib ja ehitab alajaamad ja liinid elektrivõrgu ettevõtte.

0,4kV välisvõrk planeeritaval kinnistul on tehtud kaabelliinidena. Elamute elektri-tarbijate toiteks on elamute kruntide piirile ette nähtud transiitkilbid, mis on ühendatud alajaama 0,4kV jaotlaga ringtoite skeemi järgi. Transiitkilpide juurde on paigaldatud ka elamute liitumiskilbid 2-tariifsete arvestitega ja programmkellaga.

SIDE JA SIGNALISATSIOON

Planeeritava kinnistu elamutesse on ette nähtud järgmised side- ja signalisatsiooni-seadmed:

1. telefoniside
2. andmeside
3. valvesignalisatsioon
4. tuletõrjesignalisatsioon
5. televisioon

Vastavalt AS Eesti Telefon tehnilisele tingimustele nr. G1-8-41145-6/035 28.01.2002.a. puudub AS Eesti Telefon'il antud piirkonnas telefonijaam ja kaablivõrk. Planeeritavate elamute telefoniside on võimalik lahendada raadiolahendustega RAS1000 JA AS4000.

Antud detailplaneeringu mahus on ette nähtud reserveerida maa-ala sidekanalisatsiooni jaoks. Selleks on planeeritud teede haljasalale sidekanalisatsioon PVC-plasttorudest Ø100mm koos kaevudega. Väljaviigud elamutesse saab teha sadulühendustega.

Televisioon, valve- ja tuletõrjesignalisatsioon planeeritavates elamutes paigaldatakse vastavalt omanike soovile.

TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritava elamukvartali teede valgustamiseks on ette nähtud välisvalgustid kõrgrõhu-naatriumlampidega 70W metallpostidel. Valgustite ühendusliinid on planeeritud kaablitega. Välisvalgustuse lülitamiseks on ette nähtud lülitus-juhtimiskilbid alajaama juurde.

Planeeritava ala ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni projektlahenduse aluseks on vastavalt tehnilistele tingimustele OÜ V. ja R. Valk Arhitektuuribüroo poolt koostamisel olev *Rae valla, Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike ning puurkaevpumplate ja ülepumpamispumplate detailplaneering* (edaspidi -Peetri küla ÜVK objektide DP).

VEEVARUSTUS

Planeeritava maaüksuse veeallikaks on ette nähtud kogu Peetri küla ÜVK objektide DP järgne veevarustussüsteem planeeritavate puurkaevpumplate baasil. Ühenduspunkte perspektiivse veevõrguga on ette nähtud 3tk. Vett on ette nähtud kasutada majandus-joogiveeks ja tuletõrjeveena.

Käesoleva detailplaneeringuga on piirkonda planeeritud 60 eramut. Tarbevee koguseks ühe eramu kohta on arvutuslikult võetud $0.5\text{m}^3/\text{d}$, mille järgi on kogu planeeritava ala veetarbimine $30\text{m}^3/\text{d}$. Vajalik rõhk tänavatorustikus peab olema vähemalt $24\text{mH}_2\text{O}$.

Planeeritav magistraaltorustik on diameetriga $\varnothing 110\text{mm}$. Tupiktänavate torustik on sõltuvalt tarbijate arvust $\varnothing 40\text{--}63\text{mm}$.

TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud hüdrantidega. Projekteeritavale veetorustikule tuleb rajada maapealsed soojustatud hüdrandid. Kokku on planeeritavale alale ette nähtud 6 maapealse asetusega tuletõrjehüdranti, mis on paigutatud tupiktänavate ottesse. Hüdrantidega veetorustiku läbimõõt on $\varnothing 110\text{mm}$.

Kuna hooned on piirkonnas kuni 2 korruselised, siis vajalik tuletõrjevee vooluhulk on 10l/s . Nõutav vabarõhk hüdrandi juures peab olema samaaegselt vähemalt $10\text{mH}_2\text{O}$.

OLMEKANALISATSIOON

Planeeritavale alale on projekteeritud ühiskanalisatsioon, mis ühendatakse Peetri küla perspektiivse ühiskanalisatsiooniga, kust reoveed juhitakse ülepumpamiste teel omakorda Tallinna linna kanalisatsiooni. Ühendused perspektiivse kanalisatsiooniga on ette nähtud kahes punktis (idas ja läänes). Kuna planeeritav ala on suhteliselt tasane ja ehitusgeoloogilised tingimused kõrge lubjakivi paiknemise tõttu rasked, on piirkonna reovee ärajuhtimiseks vajalik ülepumpamine. Ülepumplaid on ette nähtud kaks.

Esimese ehitusetapi käigus on ette nähtud välja ehitada planeeritava maaüksuse lääne poolne piirkond, mis valmib tõenäoliselt enne Peetri küla ühiskanalisatsiooni valmimist. Selle ala reoveed (8 kinnistut) juhitakse esialgse lahenduse korral ajutisse kogumismahutisse (10m^3) (krundil nr. 1) ning ühiskanalisatsiooni valmimisel juhitakse reoveed edasi Peetri küla ühiskanalisatsiooni.

Proгноositav reovee vooluhulk ilma infiltratsioonita on vastavalt veetarbimisele $30\text{m}^3/\text{d}$.

SAJUVEEKANALISATSIOON

Planeeritav ala on väikese kaldega idast läände (kõrguste vahe ca. 1m). Planeeritaval alal liigveega probleeme ei ole. Lubjakivi asub maapinnale suhteliselt lähedal (ca. 1m) ja seetõttu imuvad sajuveed suhteliselt hästi pinnasesse.

Vastavalt Peetri küla ÜVK objektide detailplaneeringule on piirkonna sademeveed ette nähtud kokku koguda drenaažtorustiku või kraavide baasil (ilma restkaevudeta) ja seejärel juhitakse sajuveed magistraaltorustikega planeeritavasse tiiki ja sealt pumplaga Mõigu poldrisse. Planeeritavat ala läbib paralleelselt peateega perspektiivne sajuvee magistraaltorustik $\varnothing 200\text{mm}$. Samuti on ette nähtud kruntide nr. 35 ja 36 vahelt perspektiivne sajuveetorustiku ühendus.

Kuna praegusel hetkel puudub sajuvete eelvool (tiik ja ülepumpla), siis kuni eelvoolu väljaehitamiseni on ette nähtud sajuveed kokku koguda olemasolevate kraavide baasil. Piirkonna teede planeerimisel tuleb arvestada, et piirkonna haruteed oleksid ühtlase kaldega peatee suunas (kirdest edelasse) ja peatee kaldega läänest itta, kus asub olemasolev kraav, kuhu on ette nähtud juhtida ka perspektiivne sajuveetorustik.

Sõiduteede kõrvale on soovitav rajada väikese nõgususega kraav (küvett), kus vesi imbub pinnasesse või juhitakse edasi eelvooluni. Teed planeerida kaldega kraavi suunas.

Kuna perspektiivne sajuveetorustik asub maapinnale suhteliselt lähedal (ca. 1m), siis saab selle rajada hiljem pärast tiigi rajamist vahetult kraavi (küveti) alla.

Koostas: Sander Kask
OÜ Metro Ehituskonsultandid

Helde Roosnurm
OÜ Mahero Elekter

Toomas Piirsalu
AS ENTEC