

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS.

Rae vallas Järveküla külas asuvate Teoni III-3 ja Teoni III-2 kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 08.01.2002. otsus nr. 290 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud Rae Vallaarhitekti pr. Kaie Narro poolt Lähtetingimused, mis on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 20.02.2002.a. korraldusega nr. 153

Detailplaneeringu projektis on arvestatud detailplaneeringu algataja – Ülle Künemäe esindaja Argo Künemäe ja OÜ Balafon, kui omanikepoolseid ettepanekuid, EV Planeerimis- ja ehitusseaduse põhimõtteid ning muid tingimusi, mis lähtuvad Rae valla ehitusmäärusest ja projekteerimismõistetest -EPN.

Detailplaneeringu alusplaani on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2001. a. veebruaris teostatud mõõdistamistööst andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:1000 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Järveküla küla Teoni pereelamute grupi detailplaneeringu maa-alasse jäävad planeeritavad kaks 1,7 ha suurust kinnistut, millised paiknevad Järveküla küla keskosas suhteliselt Assaku külje all.

Planeeritav maa-ala asub suhteliselt hõredalt hoonestatud alal.

Planeeritava maa-ala loodepoolses osas naabermaaiüksusel asub olemasolev hoonestus.

Planeeritava maa-ala lõpetab edela-kagu suunaline kohaliku tähtsusega kruusatee.

Planeeritavast maa-alast põhjapoole jääb valdavalt rohumaa, kuid alast eemal asub tihedam asustus.

Kõrghaljasust planeeritaval maa-alal ei esine.

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga kõrgusmärkide 45.40m (läänepoolne ala), 44.90 (lõunapoolne ala) ja 44.15 m (põhjapoolne ala) vahel.

### 3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA SIHTOTSTARVETE MÄÄRAMINE

Käesoleva töö üheks eesmärgiks on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ja transpordimaaks, mis tuleneb ka Rae valla

üldplaneeringu eesmärkidest -muuta vaadeldav ala elutegevuse arendamise eesmärgil tiheasustusega alaks.

Detailplaneeringu projekti kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamise teel 29 uut kinnistut, millest 22 on elamumaa kinnistud, 1 -tootmismaa kinnistu ja 6 - transpordimaa kinnistut.

Elamumaad moodustatakse vahemikus - 1200 kuni - 1440 m<sup>2</sup>. Krundisiseselt lahendatakse parkimine ehitusprojekteerimise staadiumis.

Tootmismaa moodustatakse alajaama rajamiseks.

Transpordimaa rajamine on vajalik juurdepääsuks uutele kinnistutele ja ka elektri -ning sidekaablite paigutamiseks. Transpordimaa kaudu korraldatakse ka tekkiva prügi ja tulevikus ka reovee äravedu käitlusettevõttesse.

#### 4. KRUNTIDE HOONESTUSTINGIMUSED JA EHTUSÕIGUSED.

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

Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust), täisehitusprotsent (elamumaal kuni 25%- sõltuvalt krundi pindalast) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 2 hoonet).

Igale krundile on tagatud juurdepääs. Selleks on planeeringus tehtud ettepanek kuue tee (transpordimaa) kinnistu moodustamiseks, millised tagavad omakorda juurdepääsu igale moodustatavale kinnistule.

Planeeringu koostamisel on kruntide moodustamise ja ehitusõiguste etappidel toimunud kaks avaliku arutelu Järveküla küla elanikega. Avalikel aruteludel esitatud seisukohtade ja arvamustega on planeeringus täielikult arvestatud.

Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh

a) üksikute ehitiste (ühe katuse all olevate ehitiste) lubatud suurim ehitusalune pind on reeglina kuni 300m<sup>2</sup>

b) ehitiste lubatud kõrgused kruntidel on suurimaks kõrguseks lubatud kuni 7m, vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta või langetada üle 0,5m, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

Detailplaneeritaval maa-alal toimib käesoleval ajal дренаazisüsteem. Drenaaziorustik on ca 1 m sügavusel pinnases.

Drenaazisüsteemi toimimiseks tulevikus on otstarbekas enne tehnovõrkude rajamist paigaldada projekteeritavate teede ja tänavate alla sadevee kogumistoru läbimõõduga 100 mm ja igale krundile vastav sadevee kaev. Antud meetmed tagavad sadevee ärajuhtimise.

## 5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse üldjuhul põhja-lõunasuunaliselt, võimalikud kõrvalekalded lubatud seoses kõrghaljastuse rajamise vajadusega.

Ühe kinnistu hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel soovitatavalt kas paralleelsed või risti. Lubatud on kinnistul ühe hoonega liita tasapinnalise katusega ühekorruselisi ehitisi (auto varjualused jms) rajatise maksimaalse kõrgusega 3,5m ja ehitusaluse pinnaga kuni 50m<sup>2</sup>.

Katused rajada soovitatavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Samuti võib katuse rajada laemkatusena. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 30-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega kaldenurgaga 20-35 kraadi.

Välisviimistlusmaterjalide kohta esitatavad nõuded:

1. Sokkel võib olla nii sissepoole kui ka väljapoole astuv, seinaga tasapinnaline sokkel pole lubatud. Väljaulatuv sokkel kaetakse soklipseki või soklikiviga üleulatusena soklipinnast 30-50mm. Soklipseki toon peab olema sama tooni akende veepsekiga. Sokli viimistlusmaterjalideks on lubatud murtud paekivist müürikivist paksusega 30-80mm rõhtsalt puhta sügava vuugiga laotud müüritis. Lubatud on rajada ka betoonsokkel. Samuti on lubatud helehalli silekrohvi või lainelise krohvi kaetud värvimata või värvitud sokkel. Sokli lubatud värvitoonid on helehall, helekreem, helepruun, sinakashall.
2. Seinad: Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Ühe kinnistu piires ei või kasutada rohkem kui kahte erinevat tellisetüüpi. Krohvi toonid peavad olema pastelsed ja heledad. Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja/või hõõveldatud või hõõveldamata püstlaudvooderdus. Lubatud on ka nelikanthõõvelpalgist seinad lühinurgaga lahendusega, kus palkide tapiotsad on kaetud hõõveldatud püstlaudadest kastiga, mis ulatub seinapinnast kuni väljapoole. Puitseinad peavad olema värvitud. Kasutada tohib nii katte- kui ka laseerivaid värve. Hoone seinte värvid peavad olema kas heledad või kontrastiprintsiibil – tumeda tellisseina puhul heledad puitpinnad ja heleda tellisseina või krovhipinna puhul tumedad puitpinnad. Kandepostidena tohib kasutada puit ja kivikonstruktsioonis nelikantposte 150x150mm kuni 380x380mm. Tohib kasutada naturaalpuidust võre- ja kattereste. Massiivsete palkidest laotud piirete kasutamine pole lubatud.
3. Katus: Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada S-kujulist katusekivi või katuseplekki toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Kivi materjal võib olla nii betoon kui ka keraamika. Katusetarvikud peavad olema katusekiviga samas toonis või kuumtsingitud terasest. Katuse viiluserva üleulatus otsaseinast peab olema vahemikus 0,5-0,8m, katuse räästa üleulatus külgsseinast 0,6-0,9m. Parapetiga viiluseinte tegemine ei ole lubatud.
4. Korstnad: Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krovhiga sarnaselt välisseintega. Korstnapits katta vihmaveerennide ja -torudega sama tüüpi plekiga. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud.

5. Vihmaveerennid ja –torud: Ümara toruga vihmaveesüsteemid, viimistlus on valge, must, pruun, hall või kuumtsingitud teras.
6. Välistrepid ja –terrassid: Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel, trepi astmed ja made kaetud looduskivist või pesubetoonist astmeplaatidega või puidust astmetega ja laudisega.

## 6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTEID.

Planeeritavale maa-alale on vajalik rajada täiendav kõrghaljastus. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvataest puulikkidest (kuusk, mänd, kask, tamm).

Elamukruntide piirdeaiad tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas.

Lubatud ei ole rajada projektist erinevaid aedu.

Olmepurgi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Piirdetara asetus tuleb lahendada sisseastuvate prügikasti taskutega sarnaselt kõigi kinnistutega. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi.

## 7. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud transpordimaa olemasolevalt teelt moodustatavatele kruntidele juurdesõiduks ja majandamiseks. Tee rajamine on vajalik ka päästeteenuse tagamiseks.

Transpordimaale on planeeritud 6.0 m laiune sõidutee koos 1.5m laiuste teepeenardega, s.o. 9.0 m laiuse muldkehaga tee. Teemaa laius on planeeritud 12 m. Planeeritud tupiktee lõppu on vajalik rajada tagasipööramiseks ja päästeteenistustele 12x12 m suurune vabajuurdepääsuga plats.

Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kahepoolne põikkalle teepeenarde suunas. Planeeritavalt alalt valgub sadevesi teepeenardelt olemasoleva tee juurde rajatavasse äravoolukraavi. Kraavist toimub sadevee äravool isevoolselt magistraalsetesse äravoolukraavdesse.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt on vajalik korrastada ja väljaehitada Liiva tee alates Liiva mü juures olevast teeristist kuni Teoni III-3 kinnistu piiripunktist nr. 4. Tee väljaehitamine toimub läbi teeprojekti. Teekate on tolmuva kate.

Detailplaneeringu kohaselt tuleb Liiva tee laiendada analoogselt rajatavate tänavate võrguga ning katta kruusakattega.

## 8. SERVITUUTIDE JA ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE VAJADUS.

Veevarustuse, elektrivarustuse ja sidevarustuse tagamine toimub läbi transpordimaa kinnistu. Seega kinnistu omanikud ei ole kohustatud seadma võrguvaldajate kasuks isiklike kasutusõigusi või üksteise kasuks realservituute, millised tagaksid tehnovõrkude hoolduse ja avariide likvideerimise.

Puurkaevu ekspluatatsiooni tagamiseks on vajalik seada isiklik kasutusõigus vee-ettevõtja kasuks nelja kinnistu osas.

## 9. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

### 9.1 VEE JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud vastavalt lähteülesandele -rajatava puurkaevu baasil, mille rajamiseks tuleb taotleda luba Harjumaa Keskkonnateenistusest.

Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks on saadud Keskkonnaministri luba – Keskkonnaministeeriumi kiri 24.07.2002 nr 11-2/5502.

Tuletõrjeveevarustus on otstarbekas lahendada paigaldatavatest tuletõrjeveevõtukohtast – veevõtumahutist, milliseid on planeeritavale maa-alale projekteeritud kaks tegevusraadiusega 200 m.

Detailplaneeringuga on lahendatud puurkaevu asukoht ja rajatavale puurkaevule on ettenähtud sanitaarkaitseala 50m ulatuses tehtud ettepanek selle vähendamiseks kuni 30 meetrile.

Puurkaevule ei ole ettenähtud eraldi krundi moodustamist, vaid see on lahendatud servituudi alana, seda põhjusel, et sellisel kujul rajatav puurkaev kuulub tulevikus likvideerimisele.

Rajatavast puurkaevust on planeeritud veetorustik veetud kõikide planeeritud kinnistuteni läbi teemaa .

Rajatav puurkaev on ajutise iseloomuga. Seda põhjusel, et pärast seda kui antud piirkonda rajatakse tsentraalne veevarustussüsteem ja -torustik, siis antud puurkaev kuulub likvideerimisele ja tamponeerimisele.

Kanalisatsioonitorustikud rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumismahutiteni. Soovitav on kasutada enne kogumismahutit setete eraldamiseks septikuid.

Kohaliku kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse lokaalne süsteem rajatavasse kanalisatsioonivõrku.

Sadevesi valgub tänu reljeefile äravoolukraavi suunas ja imbub suures osas pinnasesse.

## 9.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeveevarustuseks 5l/s, mis ei ole tagatud. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringuga ette nähtud tuletõrjeveevõtukohtad. Tuletõrjeveevõtukohtale on võimalik tagada tuletõrjeveevõtt kas veevõtukaevu või tuletõrjeveemahuti abil. Konkreetselt lahendatakse see projekteerimise käigus.

Tuletõrjeveevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud 200m. Veevõtukaev saab veetoite rajatavast puurkaevust. Veemahuti paigaldamise korral on vajalik tagada mahuti täitumus pumpamise kaudu.

Tuletõrje veevõtukohtale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele

## 9.3 SOOJAVARUSTUS.

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütet, tahket kütust (kamin või ahiküte), või elektrit ja ka mõlemat koos. Vedelkütuse kasutamine on antud piirkonnas ei ole võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu soovitatav. Edelkütuse kasutamine on ebasoovitav seoses võimaliku keskkonnohu tõttu kütuse mahutite paigaldamisel.

## 9.4 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt saadud tehnilistele tingimustele nr. 15898 väljastatud 01.02.2002, kehtivusajaga kuni 01.08.2003.a.

Planeeritava ala varustamiseks tuleb Eesti Energial rajada uus Järveküla 110/10kV jaotusalajaam ning planeeritavale alale paigaldada 10kV HEKA tüüpi alajaam käiduosakonna poolt kooskõlastatud ja detailplaneeringus näidatud asukohta.

Alajaamast veetakse piki transpordimaad 0.4 kV maakaabel planeeritud kinnistuteni. Kinnistute piiridele paigaldatakse kinnistupaaridele transiitkilbid koos liitumiskilpidega.

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 ehituskrundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi 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 tingimusele nr.41145-6/ 556. Kuna planeeritava ala läheduses ei asu sideline, millega oleks võimalik tagada sidevarustus liinide kaudu, siis Eesti Telefon on esialgselt valmis lahendama RAS 1000 ja AS 4000 raadiolahenduste baasil.

Planeeritud kinnistuteni veetakse maa-alune sidekaabel piki transpordimaad ja ühendatakse kinnistupaaridele paigaldatud elektrivarustuse jaotuskappidesse. Kaablite ühendusteks jaotuskappides kasutatakse KRONE otsastusseadmeid.

## 10.KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Reovee kanaliseerimiseks on vajalik igale krundile või kahe krundi piirile paigaldada reoveekogumismahutid.

Looduskeskkonna säilimiseks ja parandamiseks tuleb rajada täiendav kõrghaljastus ja soovitatavalt lisada üksikute kruntide hoonestamisprojektide koostamisel s.o. rajada hekid ja omanike äranägemisel ka kõrghaljastust, eeldusel et ei oleks häiritud naabrite väljavaade.

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