

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

Antud tööga on tehtud ettepanek Järveküla külas kinnistu KOPLI katastriüksus nr. 78402 : 205 : 0190 / / hoonestamiseks. Nimetatud kinnistu paikneb Harjumaal Rae Vallas Järveküla külas

Detailplaneering on koostatud Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesande alusel, 08. 05. 2002. a.

Planeeritava maa - ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega M 1 : 500 on mõõdistatud AS OPTISET poolt 11.02 2002. a. / töö nr. R - 0092 /.

Planeeritava maa - ala suurus on 5.2 ha.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

Planeeritav maa - ala asub Harjumaal, Rae Vallas, Järveküla külas, Kopli kinnistul.

Põhjast piirneb planeeringuala Järveküla -Jüri maantee, idast Aasa kinnistuga, lõunast Küünimäe ja Väljaotsa kinnistuga. läänest kohaliku teega ja üle tee jääb Vana -Tartu maantee 20 - Eesti Sordiseeme.

Planeeritaval alal olemasolev hoonestus puudub. Tegemist on endise põllumaaga, mis on nüüd rohtunud. Reljeefilt on kogu kinnistu tasane.- väikese lõuna põhja suunalise langusega Järveküla -Jüri maantee poole. Planeeritav ala on ilma kõrghaljastusest.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Antud kinnistute olemasolev maakasutuse sihtotstarve on põllumaa. Detailplaneeringu tellija sooviks on muuta maakasutuse sihtotstarvet. Muuta kinnistu sihtotstarve pereelamumaaks. Kinnistu jagada siis väikeelamukruntideks.

3.1. Hoonestus.

Krundid on planeeritud hoonestada väike-elamutega.

Kvaratali sisesele teele on ette nähtud ehitusjoon 5 m kaugusele kruntide esipiiridest, millest lähemale hooneid ei või ehitada. Järveküla -Jüri maantee kaitsevöönd on 20 meetrit. Kohaliku tee kaitsevöönd on 20 meetrit

Sanitaarkaitsetsoon 30 meetrit.

EE – väikeelamutemaa – pereelamu,

Ümr – üldmaa – laste mänguväljak

L teemaa kvartali sise ja maanteeäärne maa

Th tootmismaa alajaam

Krundi pos. nr.	Pindala m²	Siht- otstarve	Max. ehit.- alune pind m²	Hoone korruselisu s	Märkused
1	1363	EE	245	2 + 0	Jüri-Järveküla mnt kaitsevöönd 16 m
2	1274	EE	254	2 + 0	
3	1254	EE	259	2 + 0	
4	1271	EE	254	2 + 0	
5	1230	EE	246	2 + 0	
6	1313	EE	249	2 + 0	
7	1449	EE	260	2 + 0	
8	1263	EE	252	2 + 0	
9	1296	EE	259	2 + 0	
10	1280	EE	256	2 + 0	
11	1289	EE	257	2 + 0	
12	1349	EE	243	2 + 0	Väljaotsa tee kaitsevöönd 14 m
13	1227	EE	245	2 + 0	Väljaotsa tee kaitsevöönd 14 m
14	1212	EE	242	2 + 0	Väljaotsa tee kaitsevöönd 14 m
15	1215	EE	243	2 + 0	Väljaotsa tee kaitsevöönd 14 m
16	1244	EE	248	2 + 0	Väljaotsa tee kaitsevöönd 14 m
17	1597	EE	240	2 + 0	Väljaotsa tee kaitsevöönd 14 m Jüri-Järveküla mnt kaitsevöönd 16 m
18	1345	EE	242	2 + 0	Jüri-Järveküla mnt kaitsevöönd 16 m veetrassi servituut
19	1303	EE	247	2 + 0	Jüri-Järveküla mnt kaitsevöönd 16 m
20	1310	EE	235	2 + 0	Jüri-Järveküla mnt kaitsevöönd 16 m
21	1308	EE	248	2 + 0	Jüri-Järveküla mnt kaitsevöönd 16 m
22	1347	EE	242	2 + 0	Jüri-Järveküla mnt kaitsevöönd 16 m
23	1235	EE	247	2 + 0	
24	1208	EE	242	2 + 0	
25	1213	EE	242	2 + 0	
26	1215	EE	243	2 + 0	
27	1257	EE	251	2 + 0	
28	1238	EE	247	2 + 0	
29	1222	EE	244	2 + 0	
30	1209	EE	242	2 + 0	
31	1210	EE	242	2 + 0	
32	2097	Ümr			
33	7542	L			
34	1985	L			
35	45	Th			
36	496	L			

3.2. Kruvite ehituõigus.

3.3. Hoonestuspiirangud.

Hoonete välisviimistlus	–	vastavalt tulepüsivusklassi TP 2 nõuetele mitte lubada palkmaju ja hõõveldamata lauda.
Katuseharja suund	–	risti või paralleelne kvartalisese teega,
Katuste kalded	–	11° - 40°
Piirded	–	kvartalisese tee äärne puit- või metallaed, kruntide ja üldmaa vahel võrkaed, maantee äärne puitplankudest aed 1.6 m ja okaspuuhekk
Hoonete max. kõrgus	–	kohaliku tee äärne võrkaed okaspuuhekiga 8.50 m.

3.4. Maakasutuse bilanss.

Planeeritava ala pindala	–	5.2 ha	
Olemasolevad katastriüksuste pind kokku	– 51 848	m ²	100 %
Elamumaa kokku		39 750 m ²	77%
Üldmaa / /	–	2097 m ²	4%
Transpordimaa		10023 m ²	19 %
Tootmismaa		45 m ²	0.08%

Maakasutuse bilanss olemasolevate kinnistute kaupa

Olemasolev kinnistu			
Katastriüksuse pindala		51848 m ²	
Põllumajandusmaa /	–	51848 m ²	100 %

3.5. Liiklus ja parkimine.

Juurdesõit perelamute grupele on planeeritud Järveküla- Jüri maanteelt ja kohalikult Väljaotsa teelt. Kvartalisene tee moodustab ringtee. Juurdesõit kruntidele toimubki kvartaliselt teelt. Pereelamu parkimine lahendatakse krundil, kus osa parkimiskohti lahendatakse elamu mahus projekteeritava garaažiga / 1 – 2 kohta /.

3.6. Parkimiskohtade arvutus.

Krunt pos. nr.	Ehituse otstarve / liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Projekt. elamu EE	1 - 2 + 1	2-3	2-3
2				
3				
31	Projekt. elamu EE	1 - 2 + 1	2 - 3	2 - 3
Planeeritaval alal kokku :			62 -93	

3.7. Haljastus ja heakord.

Planeeritaval maa-alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Tegemist on rohtunud põllumaaga. Planeeritav maa-ala on ka suhtelist tasane. Jüri -Järveküla maantee äärde rajada okaspuuhekk -näiteks kuused elupuud. Kruntide ilmestamiseks istutada grupiti lehtpuid (ka viljapuid ning dekoratiivpuid.). Majade ümber rajada juurdeveetavale mullakihile muru, soovi korral iluaed. Soovitav on tellida krundile eraldi haljastusprojekt.

Piirdeaia kõrgus 1.45 m. Elamute krundile on ette nähtud parkimine krundi piires. Prügikonteinerite paigutamiseks on ette nähtud kohad sissesõitude juures. Sinna paigutatakse suured konteineri kuhu saab koguda sorteeritud olmejäätmeid.. Kruntidevahelisteks piireteks kasutada võrkaedu. Tänavapoolsete piirdeaedade lahenduses vältida kõrgeid läbinähtamatuid plankaedu.

4. TEED, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE.

Antud planeeritav ala asub Jüri -Järveküla maantee ääres. Maanteed võib siiski vaadata kohaliku maanteena, mis ühendab külasid Tartu maanteega. Olemasoleva Jüri - Järveküla maantee ja kruntide vahele jääb teeala 9 meetrit. Kolm meetrit jääb haljasriba, siis kolm meetrit jalgratta ja kõnniteed ning kolm meetrit haljasriba, kuhu tuleb tänavavalgustus ja ka okaspuuhekk.

Kolm meetrit maantee äärset haljas- või kruusariba on piisav teehoolduseks.

Kvartalisese teeala projekteeritud laiuks on 12 m, sõidetava katte laius on 5 m. Sõiduteekatte konstruktsioon peab tagama vastupidavuse koristus- ja prügiveo-masinatele, see peaks olema kas kahekihiline asfaltbetoon või tugeval killustikalusel purukate. Viimase ekspluatatsioon on aga tülikas.

Tee ja kruntide vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga, . Tänav on ette nähtud kahepoolse põikkaldega ja sadeveed immutatakse rajatavatesse teepeenardesse. Teepeenrad haljastatakse tugevdatud muruga.

5. TULEOHUTUSNÕUDED.

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud kehtivatest projekteerimismidest Ehitiste tuleohutus EPN 10.1.

Tulekaitsekujud planeeritavatel kruntidel on määratud arvestusega, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP 2. Kui elamute tulepüsivusklass on suurem, siis võib hoonetevahelisi kajasid vähendada vastavalt normidele.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrjehüdrantidest. Vaata veevarustuse ja kanalisatsiooni osast.

6. KESKKONNAKAITSE.

Anud piirkond asub Ülemiste järve mõjupiirkonnas ja sellega on arvestatud juba aastaid. Antud piirkonnas ei arendata tootmistegevust ega laiaulatusliku põllumajandustegevust. Tootmiskompleksid asuvad Tartu maantee ääres. Põhiliselt on piirkond muutunud väikeelamutega hoonestatud alaks. Kogu piirkonnale hakatakse rajama ühtset kanalisatsiooni ja veetrassi. Kanalisatsioonitrass juhitakse Möigu juures linna ühtsesse süsteemi. Kruvite piirdeaedade projekteerimisel tuleks vältida kõrgeid ja mitteläbinähtavaid tarasid. Jüri- Järveküla maantee äärde rajatakse puitplankudest aed. Kuna antud maantee kaitsetsoon on 20 meetrit ei pea rajama müratõket. Selle ette istutatakse piirkonna ilmastamiseks okaspuuhekk. Jüri-Järveküla maantee on muutunud kohalikuks ühendusteeks Tartu maanteega. Ülemiste järve tsoonis olemine on jätnud ära rekonstrueerimise ja rasketransport kulgeb mööda neljarealist Tartu maanteed. Väljaotsa tee ääres võib olla võrkaed okaspuuhekiga, sest see on tupiktee. Prügimajandus lahendatakse iga krundi hoonestusprojekti mahus vastavalt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Soovitav oleks igal krundil komposterid bio-olmejäätmete taaskäitluseks. Samuti püüda osa tekkivad olmejäätmed utiliseerida maja küttekolletes. Kogu pereelamute grupp näha ette 1- 2 600-liitrist konteinerit, mis võimaldab prügi kogumist sorteeritult – metall, värviline klaas, värvitu klaas, vanapaberi ja papi kogumiseks. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping. Juurdesõiduteele ja parkimisplatsile on ettenähtud asfaltkate. Jalgteedele on ette nähtud kruusa või betoonkividest katted.

7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

7.1. Veevarustus.

Kavandatud veetarbimine.

Planeeringulahendus hõlmab 31 planeeritava elamuhoonestusega kinnistut. Arvestades vee eritarbimishinnaks ühe inimese kohta 150(l/el)/d, ning 4 elanikku pereelamu kohta - on kinnistute keskmine ööpäevane veetarbimine

$$Q_{kd} = 18.6 \dots m^3/d, 2.24 \text{ l/s}.$$

Käesoleval hetkel piirkonnas veevarustus puudub. Üle maantee asub kinnistul Allika puurkaev. Puurkaev on küllalt suure tootlikusega, kuid vajab veidi rekonstrueerimist, paigaldada tuleb filtrid osonaatoritega. Pereelamute grupp ühendatakse Allika puurkaevuga veetrassi abil, mille ehitab välja Kopli kinnistu omanik.

Perspektiivis rajatakse piirkonda ühtne veevarustus ja kanalisatsioonitrass.

Rae Valla poolt on kinnitamisel Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike ning puurkaev-pumplate ja ülepumpamisumplate detailplaneering. Puurkaevude paiknemise plaan näeb ette, et üks suurem puurkaev rajatakse ca 700 meetri kaugusele Järveääre kinnistule. Puurkaevu rajab OÜ PÕHJA VESI ja nõusolek vee andmiseks ka planeeritavale alale on olemas. Hiljem ühendatakse pereelamute grupp ühtsesse vee ja kanalisatsiooni trassi. Praeguseks pole veel selgunud trasside tegelik asukoht ja trasside väljaehitaja - valdaja.

7.2. Tuletõrjerveearustus

Olemasoleva tuletõrjevesüsteemi veevarustuse allikaks saab Järveääre kinnistul asuv puurkaev. Rajatav puurkaev kavandatakse nii, et ta rahuldab tuletõrjvee vooluhulka 5 l/s.

Kopli kinnistutle rajatakse kaks hüdranti ca 150 m vahemaaga, mida toidab iseseisev $\varnothing 110$ veetrass.

7.3. Kanalisatsioon.

Käesoleval hetkel puudub piirkonnas ühiskanalisatsioon. Rae Valla poolt on kinnitamisel Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike ning puurkaev-pumplate ja ülepumpamispumplate detailplaneering

Siiski planeeritakse perelamute grupile koheselt kanalisatsioonitrass. See ühendatakse paari aastapärast ehitatavasse Peetri küla ühiskanalisatsiooni.

Kanalisatsiooni väljaehitamiseni tuleb reoveekäitlus lahendada plastist kogumismahutite 5 - 8 - 10 m³ baasil Piirkonna kanalisatsioonitrassi valmimisel - kogumismahutid ühendada kanalisatsioonitrassiga.

Kogumismahutite sidumisel arvestada tervisekaitsenõuetega ning rajatava pereelamute grupi projekteeritava kanalisatsioonitrassiga.

Plaanil on mahutid näidatud skemaatiliselt, kuna krundid on suured ja maja asukohavalik küllaldane.

7.4. Sajuveekanalisatsioon.

Kuna on tegemist paepealse maaga, siis ei ole vajaduste sajuveekanalisatsioonile Teedele antakse kalded ning vesi imbub tee peenardele. Tee peenrad tugevdada ja haljastada muruga. Kinnistute sajuvesi tuleb immutada kinnistute territooriumile....

8. ELEKTERIVARUSTUS.

Elektrivarustuse osa koostamisel on arvestatud JV Tallinn-Harju piirkonna elektrivõrgu tehniliste tingimustega nr. 22171 . 22.07.2002.

Planeeritava ala keskele, mänguväljaku äärde, on ette nähtud alajaama krunt Eesti Energia Jaotusvõrk ehitab liinid ja paigaldab 10/0,4 kV alajaama.

Alajaama toiteks asendada Veskitorni alajaamast toidetava 10 kV õhuliin 10 kV kaabelliiniga uuel trassil. Kaabel viiakse läbi uuest alajaamast Sordiseemne alajaama.

0.4 kV kaabelliin projekteeritakse kaabelliinidena (ringtoide) koos transiitkilpide ja liitumiskilpidega.

Taotletav võimsus saadakse alles pärast Järveküla 110/10 kV alajaama valmimist.

Esitatud on põhimõtteline lahendus. Hilisema tööprojektiga täpsustatakse vajalikud võimsused ja lahendatakse elektripaigaldiste asukohad.

8.4. Tänavavalgustus.

Antud hetkel puudub antud piirkonnas tänavavalgustus.

Tänavalgustus rajatakse kvartalisisesele teele ja Jüri -Järveküla maantee äärde ning Väljaotsa tee äärde . Tänavalgustuslambid paigaldatakse ka mänguväljakule.

Kvartalisisesel tee äärde paigutatakse tänavavalgustuspostid krundipiirist umbes meetri kaugusele, et tänavaala jääks võimalikult puhtaks. Seega ei jääks postid ette autodele, lumekoristusele ning jalgratturitele.

Vajaliku võimsusega on arvestatud.

9. SIDEVARUSTUS.

Antud hetkel puudub selles piirkonnas sidevarustus kaabelliinide baasil. Elanikel on võimalus taotleda liitumist raadiotelefoni abil, siiski varustatakse antud pereelamute grupp sidevõrguga, mis ühendatakse hiljem perspektiivse sidekaabelvõrguga. Planeeritava ala piirile Jüri-Järveküla maantee äärde nähakse ette koht side piiritlus-jaotuskapile Perspektiivne sidekaabelvõrk rajatakse Mõigu telefonijaamast või planeeritavast Peetri digitaaljaamast vastavalt piirkonna arengule ja eeldavate klientide taotluste laekumisega Eesti Telefonile.