

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus
3. Detailplaneeringu lahendus
 - a. üldlahendus
 - b. haljastus ja heakord
 - c. teed
 - c. tehnovõrgud

1. SISSEJUHATUS

Vana-Tartu mnt kinnistu detailplaneering on teostatud lähtudes Rae Vallavalitsuse poolt koostatud ja kinnitatud lähtetingimustest. Vt. lähteandmed. Lähtetingimuste kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks kinnistu jagamine pereelamu kruntideks ja tingimuste esitamine kruntide hoonestamiseks ning juurdesõidu, insenervõrkude ja haljastuse lahendamine. Detailplaneeringu eskiisi arutelu toimus Rae Vallavalitsuses 20.03.2002. Märkusi ega vastuväiteid ei esitatud.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Vana-Tartu mnt. kinnistu, suurusega 1,96 ha on sihtotstarbega elamumaa. Kinnistu asub Rae Valla Peetri küla üldplaneeringuga määratud territooriumil ja piirneb järgmiste maaüksustega:
Loodest – Vana-Tartu maantee,
Kirdest - Häälinurme, detailplaneering kehtestatud 2002.a.
Kagust - Kuldala Leerimäe-2, detailplaneering alustamata
Edelast – Leerimäe-1, detailplaneering kehtestatud 2002.a.

Juurdepääs kinnistule on Vana-Tartu maanteelt. Maala on tasane, langusega abs. kõrguse järgi Balti süsteemis 39.20 Vana Tartu maanteelt kuni 37.20 Kagusuunas. Maanteepoolses osas on üks majavalldus, mida valdab üks omanikest - Richard Runtal, osa on rohumaa üksikute suurte lehtpuudega. Kinnistu ülejäänud ala on liigniiske ala, segametsaga – kask 60, lepp 20, paju 20 – kaetud.

Maaala geoloogilise iseloomustuse järgi on maaala kaetud ca 0,2 – 0,3 m mullakihiiga, mille all on sitkeplastiline kruusane liivsavi kuni 0,5 m, lubjakivil.

Kinnistul paikneva majavallduse juures asub joogivee kaev. Elamu on varustatud elektriga õhuliini kaudu. Kinnistul on piki maanteed 10 kV kõrgepingeliin.

2. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

a. ÜLDLAHENDUS

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud projekti koosseisu leheküljel toodud lähteandmetest. Teede ja tehnovõrkude lahenduses on lähtutud varemprojekteeritud naaberkinnistutega ühtsest lahendusest, mis on koostatud vastavalt Peetri küla üldplaneeringule.

Kõik krundid on moodustatud ühest kinnistust ja ühe kinnistu piires. Kõrvalasuvate maaalade olukorda ei muudeta. Moodustatud kruntide jagamine kolme omaniku vahel toimub nende vaheliste eelnevate kokkulepete alusel.

Planeeritaval kinnistul moodustatakse 13 krunti: 10 pereelamukrunti, üks ärimaakrunt, ja 2 transpordimaa krunti.

Pereelamute krundid on suurusega 980 m² – 1506 m². Krundile on ette nähtud ehitada üks max. kahekorruseline pereelamuelamu + ühekorruseline abihoone. Graafilises osas on näidatud ehitusalal hoone soovituslik paigutus, arvestades ilmakaari. Moodustatud on sarnase kujundusega (katusekalle ja harja suund, välisviimistlus, kõrgus) hoonetegruppeeringud, et saada esteetiliselt meeldiv keskkond. Ette on nähtud 3 gruppi, a) krunt 1,2, b) krunt 5,6, c) krunt 7,8,9,10,11. (vt. joon.2 piirangud) Olemasoleva majavallduse elumaja säilitatakse selleks moodustataval krundil 3.

Ärimaa krundile rajatakse kahekorruseline kontorihoone koos väikese esmatarbekaupade müügipunktiga.

Kõik ehituskeelualad on piisavad väikeelamute rajamiseks tulepüsivusklassidega TP1, TP2, TP3.

b. HALJASTUS JA HEAKORD

Ehituskeelualal tuleb kõrghaljastust maksimaalselt ja ehitusalal valikuliselt säilitada. Ärimaa krundile rajada kõrghaljastus kogu krundi perimeetril. Haljastada on ette nähtud ka teemaaala nii tee ääred kui teekaitsetsoon.

Elamukrundile pargitakse 2+ 2 autot, parkida saab ka ühes reas piki tänavat. Ärimaal on 12 parkimiskohta.

Väikeelamu olmeprügi kogutakse oma krundil spetsiaalsesse selleks ette nähtud pakendisse või nõusse, mis teisaldatakse vastavalt vallas ette nähtud olmeprügi käitlemise korrale. Ärimaa olmeprügi käitluse kohta lepatakse eraldi kokku vastavalt keskkonna ja tervisekaitse nõuetele, sõltuvalt hoone programmist.

Kuna maaala asub lennumüratsoonis 60 – 65 dbA, siis elamute piirdekonstruktsioonid tuleks valida selliselt, et hoonesisene müratase päeval ei ületaks 40 dbA, öösel 30dbA.

c. TEED

Transpordimaa alla kuuluvad maantee kaitsetsooni kuuluv teemaaala ja Vana-Tartu maanteelt rajatav juurdepääsutänav. Tänav on avalik tee. Tänav lõpeb tupikuna, mida aga edasise Leerimäe-2 detailplaneeringuga võib ühendada Leerimäe-2 ja muu rajatava tänavavõrguga. (Igal juhul tuleb kindlustada kanalisatsiooni läbiviik üldplaneeringuga ette nähtud Peetri küla tulevaste kanalisatsioonivõrkudeni.) edasi *vt. Teed ja vertikaalplaneerimine.*

TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrgud kuni liitumispunktideni krundisiseste võrkudega asuvad avalikul teemaaalal.

Olme- ja tulekustutusveevarustus on vastavalt detailplaneeringu lähtetingimustele ette nähtud puurkaevu baasil vastavalt üldplaneeringule ja selle korrektuurile (puurkaev-pumpla nr.300) OÜ Projektikeskus Töö nr.9896 (vt. lähteandmed). Puurkaevude rajamise tingimused tuleb seada Rae Vallavalitsusel.

Kanaliseerimisüsteem on rajatud kanalisatsioonitorustike ja ühtse kogumiskaevu baasil, variandina on esmajärjekorras hoonestatavale kruntidele ajutise lahendusena ette nähtud lokaalsed kogumiskaevud. *Vt. Vesivarustus ja kanalisatsioon.*

Soojusvarustus on lokaalne, elektrienergia baasil, mida on lokaalselt otstarbekas täiendada ahiküttega.

Hoonete elektrienergia ja sidevarustus *vt. Elektripaigaldis, Sidevarustus.*

Koostas M. Masso, arhitekt

TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

1. Teed ja liiklus

Planeeritav Vana-Tartu mnt. 13 kinnistu asub Rae vallas, Peetri külas. Käesoleval ajal on vaadeldaval alal kaks hoonetegrupi: elamud ja ärihoone.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistu jagatud 10 pereelamu krundiks ja üheks ärimaakrundiks. Kruntidele pääsud on tagatud Vana-Tartu mnt.-lt kavandatud juurdesõiduteelt. Tänav (juurdesõidutee) maa-ala laiuseks on 12.0m, kuhu on paigutatud sõidutee asfaltbetoonkatendi laiusega 4.0m, killustikkatendiga teepeenrad ning haljasribad koos nende all paiknevate insenervõrkudega. Planeeringu kohaselt lõpeb juurdepääsutee ümberpööramisringiga. Põhimõtteliselt saab teed vajaduse korral pikendada naaberkinnistu tarbeks.

4.2. Vertikaalplaneerimine ja sadevete kõrvaldamine

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, ühtlase languga Vana-Tartu maanteest kagu suunas.

Arvestades Vana-Tartu mnt. kõrgusarve ning olevat maapinda on antud võimalik tee vertikaallahendus. Max pikikalle on 0.015 ja min. 0.005.

Elamute ümbruse drenaaž juhitakse tänava äärsesse drenaažitorustikku, mis omakorda suubub olemasolevasse kraavistikku.

Kruntidele sissesõitude täpsed asukohad määratakse hoonestuse projektiga.

4.3. Parkimine

Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaažid. Lisaks on parkimiskohad 2-le autole garaaži ees. Põhimõtteliselt saab parkida ka kruntidele sissesõidul. Ärihoone parkla on ärihoone krundil.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk. nr.	Posnr.	Krundi planeeritud Sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	2	3	4	5	6
1.	1-2,5-11	Elamumaa	Elamu 2...3k.	2...3	4
2.	4	Ärimaa	Asutus 700/80	9	12
			Kokku		40+12=52

Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

Koostas ins. T.Ustaal

VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus

Rae vallas Peetri külas asuva Vana Tartu mnt. 13 maaüksuse pereelamute planeerimisel on veega varustamine vastavalt tehnilistele tingimustele ette nähtud üldplaneeringus ette nähtud puurkaevust. Perspektiivselt on ette nähtud projekteeritava veevarustuse tupikliini ringistamine mitme puurkaevuga veevarustuse üldvõrguga.

Planeeritava elamukvartali majandus-joogivee vajadus on $10 \text{ m}^3/\text{d}$; 1.0 l/s .
Tuletõrjevee vajadus on 5.0 l/s , mis saadakse tänavatel tuletõrje hüdrantidest (2.5 l/s) ja ühest tuletõrje veemahutist (2.5 l/s), veemahuga 30 m^3 (kolmetunniline varu).
Tuletõrjemahutid on ajutised, kuni üld veevõrgu ehitamiseni, ning on tulekustutusvee teiseks allikaks.

Tänavatorustikud on planeeritud rajada plastmass veevarustuse torudest PEH PN10, DN 63 – DN 100mm. Tänavatorustikule DN 100mm paigaldatakse maapealse tuletõrje hüdrant. Tänavatorustikust rajatakse iga krundi piirini majaühendustoru DN 25 mm ($\varnothing 32 \text{ mm}$), PN10. Krundi piiril (sellest 0.5 – 1.5 m väljaspool) paigaldatakse majaühendustorule maakraan koos spindli-pikenduse ja kaepa.

Kanalisatsioon

Kruntidelt tulevad reoveed juhitakse majaühendustorustike kaudu tänavatorustikesse. Tänavatorustikest suubuvad reoveed üldplaneeringus ette nähtud kanalisatsiooni pumplasse KP 23, kust need pumbatakse üle olemasolevasse Lennujaama kanalisatsioonipumplasse.

Sõltuvalt võrkude ja majade ehitamise tähtaegadest on detailplaneeringu projektis ette nähtud kaks variant-lahendust, mis ei välista üks teist.

Esimene: Võrkude ja teede ehitus täies mahus ning 90 m^3 mahuga üldkogumiskaevu rajamine.

Teine: Esimestele individuaal hoonestajatele – omaette, kinnistusesed kogumiskaevud mahuga 10 m^3 , kust tuuakse teele ajutiselt suletud väljavoolu torud. Tänavatorustike materjalina kasutatakse plastmassist kanalisatsioonitorusid ja –kaeve.

Drenaaž

Tänavatele sõidutee alla on paralleelselt vee ja kanalisatsiooni torustikega planeeritud paigaldada ka drenaažitorustik filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest. Sinna ühendatakse ka kruntidelt tulevad drenaažiühendused.

Drenaažitorustikku imuvad ka lumesulamis- ja vihmaveed. Drenaaživeed juhitakse vastavalt tehnilistele tingimustele ka olemasolevasse kraavi (perspektiivselt - läbivooluga tiiki).

Kanalisatsiooni ja drenaažitorustikud rajatakse kaldega 0.004 – 0.007, mis vastab teekate planeeritud kaldele. Kanalisatsioonitorustiku rajamissügavus kõrgemas punktis on 1.3m, drenaažitorustikul – 0.5m.

Koostas ins. J.Jasman

ELEKTRIPAIGALDIS

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna elektrivarustuse tehniliste tingimuste nr 18078 (09.04.2002) järgi planeeritava ala elektrivarustuseks Eesti Energia AS projekteerib ja ehitab varem projekteeritud alajaamast (Häälınurme MÜ detailplaneering, tehnilised tingimused nr 6019, 09.07.2001) uue 0.4 kV kaablivõrgu ja paigaldab kruntide piirile transiitkilbid koos liitumiskilpidega. 0.4 kV kaablivõrk ehitatakse välja ringtoite skeemi kohaselt.

Jaotusvõrgu kohta andmed on toodud järgmises arvutustabelis

Pos nr	Otstarve	Suletud brutopind	Eri-võimsus	Pa, kW	cos ϕ	Ia, A	Üheaegsuse %	Sa, kVA
1	eramu	250	0.081	20	0.95	32	70%	15
2	eramu	250	0.081	20	0.95	32	70%	15
3	eramu	300	0.081	24	0.95	39	70%	18
4	ärihoone	700	0.100	70	0.85	125	100%	82
5	eramu	350	0.081	28	0.95	45	70%	21
6	eramu	300	0.081	24	0.95	39	70%	18
7	eramu	350	0.081	28	0.95	45	70%	21
8	eramu	350	0.081	28	0.95	45	70%	21
9	eramu	350	0.081	28	0.95	45	70%	21
10	eramu	350	0.081	28	0.95	45	70%	21
11	eramu	350	0.081	28	0.95	45	70%	21
Kokku								274

Projekteeritavate hoonete küttesüsteemid nähakse ette otsese elektriküttega.

Tööjooniste koostamiseks esitatakse Eesti Energia AS-ile uus tehniliste tingimuste taotlus täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga.

SIDEVARUSTUS

Vastavalt AS Eesti Telefon tehniliste tingimustele projekteeritakse uus üheavaline sidekanalisatsioon ø100 paralleelselt projekteeritavate madalpinge jaotusvõrgu kaablitega.

Projekteeritav sidekanalisatsioon ühendatakse tulevikus perspektiivse Vana-Tartu maante sidekanalisatsiooniga.

Projekteeritavate madalpingevõrgu transiitkilpide juures nähakse ette paigaldada eraldi telefoni jaotuskarbid. Sisestused hoonetesse tehakse 3x2x0.5 telefoni maakaablite abil.

Koostas ins. A. Tsornõi