

Detailplaneeringu koostamisest võtsid osa:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Projektijuhtimine..... | Anti Roosnupp |
| Arhitektuurne osa..... | Riho Hürden |
| Tänavate võrk ja liiklus..... | Andrus Reisenbuk |
| Veevarustus ja kanalisatsioon..... | Anti Roosnupp |
| Elektri- ja sidevarustus..... | Anti Roosnupp |

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Asukoht. Maaomand
 - 2.1. Ehitusgeoloogilised tingimused, absoluutkõrgus
 - 2.2. Hoonestus
 - 2.3. Tehnovõrgud
3. Lähtesisukohad planeeringu koostamiseks.
 - 3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid
 - 3.2. Nõutavad geodeetilised mõõdistused
4. Planeerimislahendus
 - 4.1. Üldised planeerimispõhimõtted
 - 4.2. Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega
 - 4.3. Projekteeritud ärihooned
 - 4.4. Projekteeritud elamud
 - 4.5. Projekteeritud haljastus
 - 4.6. Teed ja liiklus
 - 4.7. Veevarustus
 - 4.8. Kanalisatsioon
 - 4.9. Elektri-ja sidevarustus
 - 4.10. Küte ja soe vesi
 - 4.11. Telefoniabonomentide arv
 - 4.12. Prügi konteinerite paigaldus
 - 4.13. Servituudid
 - 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
5. Dendroloogiline eksperthinnang
6. Keskkonnamõju hinnangu aruanne

B. LISAD

1. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks koos võrguvaldajate tehniliste tingimustega.
2. Tellimiskiri detailplaneeringu koostamiseks.
3. Maaomanike nimekiri.
4. Väljavõte maadokumentidest kinnistule
5. Kooskõlastuste tabel

C. GRAAFILINE OSA

| | | |
|---|-----------|------|
| 1. Asendiplaan | M1: 15000 | DP-1 |
| 2. Tugiplaan. | M1: 500 | DP-2 |
| 3. Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M1: 2000 | DP-3 |
| 4. Põhijoonis. | M1: 500 | DP-4 |
| 5. Vertikaalplaneerimine ja lõiked. | M1: 500 | DP-5 |
| 6. Tehnilised võrgud | M1: 500 | DP-6 |
| 7. Tehniliste võrkude skemaatiline joonis | M1: 2000 | DP-7 |
| 8. Hoonestuskava | M1: 500 | DP-8 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel :

- Kinnistu omaniku tellimiskiri
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks koos võrguvaldajate tehniliste tingimustega
- Topogeodeetiline alusplaan M1:500 (Töö teostaja: Kivinuka Kinnisvara OÜ Töö nr. 353/10 2002)
- Harju maakonna Jüri aleviku Väljaku maaüksuse ehitusgeoloogiline ülevaade (Töö teostaja: PST Keskkond OÜ töö nr. 11 Tallinn 2002.a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Väljaku kinnistu krundistamine, uutele kruntidele kasutussihtotstarve, hoonestustingimuste ja insenerivõrkudega varustamise määramine.

2. ASUKOHT . MAAOMAND

Planeeritav ala asub Jüri aleviku üldplaneeringu järgi elamumaa sihtotstarbega hoonestuseks ettenähtud alal. Planeeritava ala moodustab Väljaku kinnistu.

Planeeritav alal asuv Väljaku kinnistu kuulub Rae Vallavalitsusele, katastritunnusega 65301:003:2260, suurusega 38 109m². Väljaku kinnistu külgneb idast Tammiku tee korruselamutega ning läänest Aaviku tee ja põhjast Aruküla tee väikeelamutega.

Juurdepääs kinnistule on Laste tänavalt ja Tammiku teelt.

Ala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50,2÷51,9m.

2.1. Ehitusgeoloogilised tingimused, absoluutkõrgus.

Jüri alevik jääb lainjale moreenitasandikule. Planeeritava ala on absoluutkõrgus on 50,2 - 51,9 m. Ala on ehitustööde käigus (elamute ja võrkude rajamisega) planeeritud ja täidetud, kohati kuni 1 m võrra. Aluspõhjas avaneb keskordoviitsiumi Jõhvi lademe kollakashall kesktugev lubjakivi. Lubjakivi pind on lainjas ja madaldub kirdesse Aruküla ja Aaviku tee ristumise suunas. Kõrgem on lubjakivi pind 5-korruseliste elamute edelaosas (töö EGF-15764). Lubjakivi pind on 0,2-0,3 m paksuselt murenenud ja väga õhukesekihiline. Sügavamal on lubjakivi lõheline.

Pinnakattes esineb saviliivmoreen, mille jämepeensusisaldus ala piires on muutlik 10-20% kihi ülemises osas ja 30-50% sügavamal. Konsistentsilt on moreenivaldavalt kõva, üksikutes vahekihtides ka plastne. Moreeni paksus on 1,0 – 3,4 m. Moreeni katab kas muld või täitepinna, mille paksus suure ala piires on varieeruv. Korruselamute ümbrus on täidetud ja seal ulatub kohalikust pinnasest ja ehitusprahist täite paksus kuni 1,2 meetrini.

Pinnasevesi esineb kuivadel aastaagadel lubjakivis ja jääb 2,7-3,6 m sügavusele maapinnast, absoluutkõrgusele 46,5 - 47,8 m. Kõrgveeperioodil tehtud uurimistöö andmeil on vesi moreenis ja ulatub absoluutkõrgusele 48,8 – 49.5 m(EGF – 15764). Moreeni veejuhtivusest

tingituna on veetase sõltuv sademete hulgast. Kevadeti ja sügiseti võib moreeni ja lubjakivi halbade filtratsiooniomaduste tõttu esineda ülavett.

Ehitusgeoloogilised tingimused pinnaste kandevõime poolest on head.

Saviliivmoreeni orienteeruvad arvutusnäitajad on:

mahukaal, γ_n -21-22 kN/m³,

sisehõõrdenurk, ϕ -30-31°,

nidusus – 10 kPa,

deformatsioonimoodul – 20 MPa

Arvestada tuleb saviliivmoreeni külmakerkelisusega ning süvendisse koguneva vee mõjul leandumisega, mis alandab tunduvalt pinnase kandevõimet.

Moreeni deformatsioonimoodul on orienteeruvalt 0,5 – 1 m/ööp.

Jõhvi lademe lubjakivi survetugevus veeküllastunud olekus on 10kg/cm².

Põhjavee loodusliku kaitstuse seisukohalt on ala kaitsmata ja ettevaatlik tuleb olla reostusohtlike objektide projekteerimisega. Põhjavee eesvooluks on Pirita jõgi ja väga kergesti võib reostus kanduda Pirita jõkke.

2.2. Hoonestus.

Planeeritav Väljaku kinnistu on hoonestamata haljasala. Kinnistut läbivad jalakäijate teed. Väljakut kasutatakse osaliselt laste mänguplatsina.

2.3. Tehnovõrgud.

Planeeritavat ala läbivad Jüri aleviku ühisveevärgi trass, survekanalisatsiooni ja isevoolse kanalisatsiooni trass ning kaugkütte trass ja tänavavalgustus ning madalpinge kaablid, mis toidavad elamuid väljaspool Väljaku kinnistut.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1. Rae Valla üldplaneering (1995)

2. Katastriüksuse plaanid M 1 : 500

3.2. Nõutavad geodeetilised mõõdistused

Teostatud on planeeritava ala geodeetiline mõõdistamine koos olemasolevate inseneri-võrkude äranäitamisega.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldised planeerimispõhimõtted.

Planeerimislahenduse aluseks on Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused (02. 09. 2003.a. korraldus nr. 1002) ja geodeetilise mõõdistamisega esitatud maa-ala senine situatsioon.

Planeerimiseelselt teostati ka kohapealseid, senise olukorra vaatlusi ja mõõtmisi. Maa-ala detailplaneering on koostatud mõõdus M 1 : 500.

4.2. Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- Planeerimisstruktuuri lahendusidee baseerub Jüri aleviku keskele jääval Väljaku kinnistul.
- Maa-ala krundistamisel on lähtutud detailplaneeringu lähtetingimustes sätestatud ette-kirjutustest, mis näeb ette elamuehituse sihtotstarbe.
- Planeeritav Väljaku kinnistu nähakse ette hoonestada kolme-neljakorruseliste korterelamutega. Hoonestustingimustes toodud ridaelamutega hoonestamisest on koos kohaliku omavalitsusega teostatud analüüsi käigus loobutud eelkõige majanduslikel ja valla nõudlusest tulenevatel kaalutlustel.
- Kortere lamute paigutamisel tuleb edasise projekteerimise käigus lähtuda naaberhoonete paiknemiskaugustest ja kõrgustest. Detailplaneeringu lahendusega peetakse õigeks Aaviku tee äärsete väikeelamute - poolsed korterelamud projekteerida **kahe** kuni **kolme** ja Tammiku tee sektsioonelamute - poolsed korterelamud **kahe** kuni **nelja** - korruselistena. Detailplaneerimismahule on lisatud kruntidele paigutatavate elamute põhimõtteline asendiplaaniline skeem, koos parkimis- ja haljasalade äranäitamiseks.
- Planeeringuga luuakse Väljaku kinnistule 5 (viis) erinevas suuruses korterelamu-krunti ja üks tootmismaa krunt, mis on vajalik trafoalajaama paigaldamiseks.
- Põhiliseks kruntidele juurdepääsutanavateks nähakse ette senikasutatava Väljaku kinnistut põhja-lõunasuunaliselt läbiva tee vajaliku tänava teekaitsetsooniga ning projekteeritav läänesuunaline tee haru, mis suundub vallamaja taha ning sealt Aaviku teele.
- Tänavad ja jalgteed moodustavad ühistranspordimaa. Teetsooni laiuseks on 8 m. Lisaks laiale põhijalgteele on planeeritud kitsamad (3m) jalg-ja jalgrattateed ka juurdesõiduteede äärde.
- Väljaku kinnistu edelanurka jääva piirinaabri Aaviku tee 16 krundile (transpordimaa krunt) sissesõiduks on planeeritud teemaa-ala (12m) tupikteega.
- Kruntide tehnovarustus on lahendatud planeeritaval alal ja esitatud projektmahus koondvõrkude plaanina.
- Soojavarustus on lahendatud Jüri aleviku kaugkütte baasil.

4.3. Projekteeritud ärihooned

Planeeritavale alal ärihoonetele mõeldud krunte ette nähtud ei ole.

Lähim kaubandus asub planeeritava ala lähinaabruses, Aaviku tee ja Aruküla tee ristumisväljaku ääres.

4.4. Projekteeritud elamud

Planeeritavale alale on projekteeritud suhteliselt suurte kruntidel kolme-neljakorruselised korterelamud.

Projekteeritud elamute suurused on vahemikus 1656m² kuni 8451m².

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on antud projektlahenduse põhijoonisel (DP-4) ning tabelina seletuskirja järgnevatel punktides.

4.5. Projekteeritud haljastus.

Arvestades asjaolu, et planeeritav Väljaku kinnistu on kõrghaljastuseta korrastamata haljasala, näeb käesolev planeering korterelamute kruntidel ette elamutest ja parkimisaladest vaba ala põhjalikult organiseeritud haljastamise. See tähendaks ilupuugruppide, piirdehekkide, kultuurtaimede, murualade ja laste mänguplatside loomist.

Vallamaja taha jääval ühe trepikojaga korterelamu krundil säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ja männinoorendike grupp.

4.6. Teed ja liiklus

Kruntidele juurdepääs on Aaviku teelt, Laste tn kaudu ning Aaviku teelt vallamaja tagant otsene ligipääs. Parkimine on tagatud korruselamute kruntidel. Tee maa-ala laiuks on võetud 15m. Kõnnitee ja jalgrattatee laiuks on 3m ja Väljaku tn. vallamaja taha mineva jalgrattatee laius on 4m ning maantee 8m. Uue projekteeritava tee laiuks on vastavalt projekteerimismõõtudele 5m. Sadevete ära juhtimine krundilt ja teede alt toimub maasse imbumise teel.

4.7. Veevarustus.

Veevarustus rajaneb kohalikul veevõrgul. Veetoide tuleb kohalikest puurkaevudest. Torustike läbimõõt on Ø 100 mm. Veevarustuse toiteks on 191 korterile 95,5m³/d vastavalt vee tehnilistele tingimustele. Tuletõrje veevarustus tagatakse rajatavate hüdrantidega d100mm. Arvestuslik vooluhulk on vaadeldaval alal 15,00m³/s. Planeeritaval alal on veetorustik ringistatud ja saab toite erinevatest puurkaevudest.

4.8. Kanalisatsioon.

Kanalisatsioonitrassid on projekteeritud mööda Väljaku tänavat. Väljaku tänava ja Laste tn nurgale ehitakse kanalisatsioonipumpla ning sealt suunatakse kanalisatsioon edasi puhastusseadmesse.

4.9. Elektri-ja sidevarustus

Elektrivarustuse aluseks on võetud Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr.28772 02.01.2003.a. Elektrivarustuseks on toodud mööda Laste tänavat kõrgepinge kaabliga toide Musta alajaamast uue alajaama kruntidele ning edasi ringtoiteks viiakse Aiandi alajaama. Elamute gruppi toiteks on arvestatud kahe trafoga alajaam. Ühe kolme korruselise elamu kaitse on 6(3x110A), 4 korruselisel elamul 8(3x125A), seega oleks olemasolevatel kruntidel kaitsmed järgmised:

krunt nr.1 1x(3x110A)
krunt nr.2 4x(3x110A)
 2x(3x125A)
krunt nr.4 4x(3x110A)
 2x(3x125A)
krunt nr.5 2x(3x125A)
 2x(3x110A)

Vastavalt planeerimiskavale on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega igas korteris elektripliit ja valgustus.

4.10. Küte ja soe vesi

Küte ja soe vesi on arvestatud tsentraalse kaugkütte peale. Arvestused näitavad, et elamute kompleksile on vajalik soojust 1500kW ning soojavee tarbeks on vajalik 700kW.

4.11. Telefoniabonomentide arv

AS Eesti Telefonilt saadud tehniliste tingimuste kohaselt on vajalik 250 telefoni ühendust antud elamukompleksi peale. Vajadusel krunte läbivad telefonikaablid tõstetakse ringi tarbija kulul

4.12. Prügi konteinerite paigaldus.

Prügi konteinerite paigaldus on ettenähtud juba igale krundile ning sekundaarsete sorteeritud jäätmete konteiner on ära toodud põhijoonisel Väljaku tänava ääres.

4.13. Servituudid.

Kruntidel 3 ja 4 on seatud isiklikud servituudid kommunikatsioonide ligipääsu suhtes.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud elamupiirkond koos puhkealaga.

1. Jalgteede võrgustik on lihtne. Autode ja jalakäijate teed on omavahel ühendatud.
2. Tasakaalustatud kogum erinevate sissetulekutega elanike gruppidest ühes piirkonnas vähendab kõigi kuritegevuse liikide esinemisriski ja koos sellega ka kuriteohirmu. Antud planeeringus on see tagatud.
3. Planeeringus on tagatud uute korruselamute ehitamine kõrvuti olemasolevate korruselamutega, mis loob naabruskonna tunde ja vähendab tänavakuritegude riske.
4. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Hea vaade elamute akendest vähendab salajasi vargusi.
5. Antud detailplaneeringus jalgteede võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laialihajumist.
6. Kuriteohirmu saab vähendada turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.
7. Kindlate reeglite sätestamine hoonete omanike ühenduste poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu, vähendades seega ka kuriteohirmu.
8. Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi graffiti ja rüüstamise riski.
9. Eraautode parkimine vahetult elamute ees tõstavad omaniku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
10. Lukustatud ukсед vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
11. Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
12. Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

Maaomanikud

| Maavaldu | Omanik | Aadress |
|------------------|----------|---------------|
| Väljaku kinnistu | Rae vald | Aruküla tee 9 |

VÄLJAKU ELAMUKVARTALI
Detailplaneeringu kooskõlastuse tabel

| Jrk Nr. | Kooskõlastav organisatsioon planeeritaval alal paikneva vara omanik | Kooskõlastuse nr. ja kuupäev | Kooskõlastuse täielik ärakiri | Kooskõlastuse originaali asukoht | Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta |
|---------|---|------------------------------|---|----------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond | 28.10.2003.a. nr.1853 | Kooskõlastatud juhataja Kai Raska | Kaust nr.4 | |
| 2. | Harjumaa Päästeteenistus | 29.10.2003.a. nr.1742 | Juhtivinspektor Kajar Laus | Kaust nr.4 Joonis DP-6 | |
| 3. | AS Elveso | 31.10.2003.a. | Kooskõlastatud tingimustel 1.Tuletõrje hüdrantide kasutamine võimalik peale kahe astmelise pumpla valmistamist (vastavalt Jüri aleviku keskuse lähiümbruse ja tehnopargi detailplaneeringule) 2.Kanaliseerimisprojekti koostamisel Laste tn.osale arvestada AS K& H poolt koostatud projektlahendusest Juhatus liige T.Sibrits | Kaust nr. 4 Joonis DP-6 | |
| 4. | Elion Ettevõtted AS | 24.10.2003.a. nr.2587319 | Elion Ettevõtted AS-le kuuluvale telekommunikatsiooni liinirajatiste ümberpaigutamiseks koostada projekt. Projekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused. Ehitusalast tegevust | Kaust nr.4 Joonis DP-6 | |

| | | | | | |
|----|---|--------------------------|---|------------------------------|--|
| | | | võib alustada peale liinirajatiste ümberpaigutamist ja üleandmist Elion Ettevõtte AS-ile. | | |
| 6. | Eesti Energia AS-i Jaotusvõrk Tallinna –Harju Piirkond | 24.10.2003.a. Nr.4145 | Kooskõlastatud põhimõtteliselt Tööjooniste staadiumiks konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Merle Sildnik | Kaust nr 4 Joonis DP-6 | |
| 7. | Jüri Arenduse OÜ | 05.11.2003.a. | Kooskõlastatud E.Oja | Kaust nr4 Joonis DP-6 | |

Projektijuht: Anti Roosnupp

