

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Argentor OÜ. Detailplaneeringuga määratakse vastavalt lähteülesandele moodustatava krundi piirid, maakasutuse sihtotstarve, hoonestustingimused, nõuetekohased kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.

Lähtematerjalid:

- Avaldus detailplaneeringu algatamiseks.
- Detailplaneeringu lähteülesanne kooskõlastustega ja lisadega.
- Kinnisturegistri väljavõte.
- OÜ Dalagor koostatud Uus-Suti ehitusgeodeetiliste tööde aruanne, töö nr.G-1092/04.
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnik. tingimused.
- Telekommunikatsioonialased tehnik. tingimused, Elion Ettevõtted AS.
- Elektripaigalduse tehnik. tingimused, Eesti Energia AS.
- Gaasivarustuse tehnik. tingimused, Fortum Termest AS.
- Eesti Projekteerimismid.
- Eesti Standard EVS 843:2003.
- Maanteede projekteerimismid.

1.2. Olemasolev situatsioon

Planeeritav Uus-Suti kinnistu asub Rae külas, Raeküla tee ääres. Kogu planeeritava ala moodustab Uus-Suti kinnistu, mille suurus on 8,93ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, katastritunnusega 65301:002:0500. Kinnistu on eraomandis. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 9ha. Krunt on hoonestamata, tasase reljeefiga. Krundi jagab kaheks keskelt läbi jooksev kraav. Krunt on hetkel kasutuses põllumaana.

1.3 Territooriumi kirjeldus

Krundi maapind on suhteliselt tasane kraavi poole kalletega, kus absoluutkõrgused jäävad 41m ja 45m vahemikku. Kõrghaljastust pole, mõnes kohas kasvab harv võsa.

1.4 Detailplaneeringu eesmärgid:

- Krundi sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaa krundiks
- Kruntide piiride ja ehitusõiguse täpsustamine
- Liiklus- ja parkimiskorralduse, juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse määramine
- Tehnovõrkude lahenduse koostamine ja servituutide määramine
- Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete määramine
- Nõuetekohaste tuletõrjekujade määramine

2 D E T A I L P L A N E E R I N G U O S A

2.1 Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal on üks krunt.

Planeeritav ala hõlmab Uus-Suti kinnistut suurusega 8,93 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa. Samuti hõlmab planeeringu ala Raeküla teed ja Sutikase-1 krunti.

OLEMASOLEV KINNISTU JA MAAKASUTUSE LOETELU TABEL vt. joonis DP-01

Maa-ala on planeeritud sihtotstarbeld tootmis- ja ärimaa (Th/Ä) krundiks, määratud on ka alajaama krunt. Lisaks sihtotstarbele on kruntidele antud soovitatav ehitusala, kruntide suurus ja maksimaalne korruste arv ning määratud servituutalad.

KUJUNEVATE KINNISTUTE EHITUSÕIGUSE, MAAKASUTUSE JA PIIRANGUTE LOETELU TABEL

vt. joonis DP-03

Määratletud on võimalik ehitusala. Teekaitsevööndi kauguseks sõidutee (Raeküla tee) välimise sõiduraja teljest on arvestatud 50 m. Alale ulatub ka Tartu maantee sanitaarkaitsevöönd 300m.

2.2 Planeeritava ala hoonestus

Hoonestus maa-alale on kavandatud 1 kuni 3 korruselisena. Kruntidele on jäetud maksimaalselt võimalikku hoonestusalust pinda, mille suurust piirab kruntidele määratud hoonestusalune pind tabelites. Planeeringuga määratud kruntide lubatud ehitiste arv on kuni 4 ehitist krundile.

Krundile on tagatud avanemine teemaale, omaette tee ja tehnovõrkude ühendused.

Rajatavad piirdeaia on ette nähtud värvitud terasvõrk-piirdena, mille kõrgus 1,2-2 m.

2.3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Antud planeeringule on tehnilised tingimused vt. lähtematerjalid seletuskirja üldosas.

Planeeringu alas on olemas gaasi-, side- ja elektriliinid. Rajatavatele tehnovõrkudele kehtestatakse kinnistute raames servituutalad trassivaldajate ja kasutajate kasuks (vt joonis DP-03 tabelis kitsendusi).

2.3.1 Majandus- heitvete kanalisatsioon

Tänaael päeval ühiskanalisatsiooni lahendus piirkonnas puudub. Aluseks on võetud Viskari detailplaneeringu trassilahendused. Perspektiivselt on ette nähtud tuua mööda Raeküla teed vee ja kanalisatsiooni-trassid kuhu liidetakse ka Uus-Suti kinnistu tehnovarustus.

AS Elveso on nõus vastu võtma Uus-Suti maaüksuselt heitvett ca 8 m³/d peale piirkonda ühiskanalisatsiooni välja arendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist 2m välja poole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele (RIL 77-1990), tee kinnistule.

2.3.2 Sadevete kanalisatsioon

Sajuveed kinnistu piires immutatakse maksimaalselt haljasaladele ja juhatakse läbi krundi jooksvasse kraavi. Olemasolev kraav on ette nähtud nihutada krundi serva ning sellele on antud servituut. Kinnistute parklaaladelt kogunenud sadevesi juhatakse läbi lokaalsete õlipüüdjate olemasolevasse kraavi põhjapoolses krundi servas. See kraav suubub Peetri küla peakraavi, sealt Pirita kanalisasse ja lõpuks Ülemiste Järve.

Maaparandust on Uus-Suti kinnistul tehtud. Rajatava hoonestusega lõigatakse läbi naaberkinnistu kuivendustorustik, mille töö on tarvis tagada, ühendades see uue torustikuga kogumistorustikuga (vt joonis DP-04 planeeritav drenaažitorustik).

2.3.3 Veevarustus

Veevarustus piirkonnas hetkel puudub. Raeküla tänavale projekteeritakse veetorustikud ning liitumispunkt vastavalt Elveso ja Water Ser arenduskavale. Aluseks on võetud Viskari detailplaneeringu trassilahendused.

AS Elveso on nõus lubama Uus-Suti maaüksusele vett ca 8m³/d peale piirkonda ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate kinnistute piirist 2m välja poole projekteerida sulgarmatuur (kummikiisiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks.

2.3.4 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrje veevõtukoht rajatakse koos teiste infrastruktuuridega. Selleks on planeeritud a'110m³ maaalune soojustatud reservuaar, millele on planeeritud soojustatud veevõtukaev, millele on tagatud kõvakattega ligipääs. Mahuti asetust territooriumil vt. joonis DP-03, DP-04. Veevõtukohtade tähistatakse looduses ja on hästi ligipääsetavates kohtades. Mahutite täitmine toimub ühisveevärgi kaudu.

Suurema mahu kui 110 m³ kustutusvee vajadusel projekteerida omaniku krundile täiendav tuletõrje veevarustus.

2.3.5. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalse gaasikatlamaja baasil.

2.3.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud detailplaneeringuga käsitletava maa-ala perspektiivne võimalik elektrienergia tarbimisvõimsus ja tellitud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnast tehnilised tingimused nr 54572:

Maaüksuse elektrivarustuseks planeerida kinnistule 20/0,4 kV komplektalajaam. Alajaam siduda läbijooksvana 24kV isolatsiooniga maakaabelliiniga "Järveküla-Assaku" 20 kV kaabelliini (AS Elpec projekt nr. 3117-EL V etapp) nr. 19306 toitele. Kaabelliini trassid kooskõlastada Viskari MÜ detailplaneeringuga.

Alajaama kõrvale näha ette mõõtekilp. Alajaamale määrata aukoht ja kaabelliinidele servituudi alad piki sõiduteid ja kinnistuid või kinnistuvahelisi insenerivõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid). Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on alajaamas 0,4 kV fiidril tarbija toitekaabli kingadel.

OÜ Jaotusvõrgu elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul /õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Planeeritaval maa-alal moodustatakse 1 kinnistu, kus on ette nähtud välja arendada äri- ja tööstushoone.

Elektrienergia vajadus on:

Krundi pos. nr.	Suunitlus	Energia vajadus	Märkused
1	Ä 50 T 50	3x1000 A	Alajaam 1

2.3.7 Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal nähakse ette Raeküla tee valgustus, mis on määratud Viskari detailplaneeringu mahus. Kinnistute sisese ala välisvalgustuse lahendab kinnistu omanik vastavalt oma planeeringule.

2.3.8 Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud kehtestamisel oleva Viskari kinnistu detailplaneeringu lahenduste baasil. Viskari detailplaneering on kooskõlastatud Elion Ettevõtte AS-iga.

Olemasolev sidetrass jookseb Tartu maantee paralleelselt, kust on ette nähtud ka sideühendus. Sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja AS Elion on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused. Sidevarustuse lahendus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele nr 3134367.

2.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate teede kõrgusarvud. Maa-ala planeerida kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega.

Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse. Vältida tuleb sadevete juhtimist naaber kinnistutele.

2.5 Haljastus ja heakord

Kõrghaljastus: Planeeringuga lisatakse kõrghaljastus Raeküla tee äärde ning idapoolsele küljele.

Madalhaljastus: Madalhaljastuses domineerib hein. Viskari kinnistu on siiani olnud põllumajandusmaa, enamalt kaetud heinamaaga.

Detailne haljastus ja heakord lahendatakse mahulise projekteerimisega.

Kinnistute piirid on lubatud 1,2-2m kõrguste võrkaedadena. Piirete asukohad on näidatud joonisel DP-03. Piirid, väravad ja aiapostid peavad olema tsiingitud või halli värvusega.

2.6 Teed, platsid

Raeküla tee on planeeritud kahepoolse kaldega kõvakattega teena.

Perspektiivselt on ette nähtud kergliiklustee kulgemine Raeküla tee lõunapoolsest küljelt, millele moodustatakse eraldi krunt (Viskari DP koosseisus).

Kruntide ligipääsuteed on planeeritud kõvakattega teena. Kinnistute vertikaalplaneerimisega lahendada sadevete kogumine teedelt restkaevudesse või imb-aladele.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS vt. joonis DP-03.

2.6.1 Liikluskorraldus

Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisiseselt. Kruntidele on tagatud avanemine teemaale ning omaette teede ühendused. Parkimiskohad lahendatakse vastavalt mahulisele projekteerimisele. Planeeringuga on määratud minimaalne parkimiskohtade arv.

3 KESKKONNAKAITSE

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritaval krundil hoonestusprojektiga. Kõrghaljastust mitte rajada servituutide kaitsevööndisse.

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Kruntidele paigaldatakse konteinerid vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta.

Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

4 TULEKAITSEMEETMED

Detailplaneering on koostatud arvestades Eesti Projekteerimisnorme EPN 10 ja selle lisasid.

Hoonetevahelised kujad arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid (vt. joonis DP-03). Projektiga on määratletud lubatud ehitusalad.

Tuletõrjevesi saadakse planeeritud tuletõrje veevõtukohast (a'110m³ mahuti soojustatud veevõtukaevuga) vt. joonis DP-03 ja DP-04. Mahutite täitmine sisseveoga, ühisveevärgi väljaehitamisel ühendatuna ühisveetrassiga.

Suurema mahu kui 10l/s kustutusvee vajadusel projekteerida omaniku krundile täiendav tuletõrje veevarustus.

Veemahutite töötamine tagada 36h jooksul.

5 PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA vt. joonis DP-03.

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED vt. joonis DP-03.

Johann-Aksel Tarbe
arhitekt