

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Kaamos Investeeringute OÜ. Detailplaneeringuga määratakse vastavalt lähteülesandele krundi ehitusõigused, nõuetekohased kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.

Käesolev projekt vastab Eesti Vabariigi ehitusala seadusandlusele ja ehitusnormidele.

Lähtematerjalid:

- Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
- Detailplaneeringu lähteülesanne kooskõlastustega ja lisadega
- Kinnisturegistri väljavõte, Sinikivi kinnistu, 03.11.03.a.
- OÜ Armgal koostatud Sinikivi katastriüksuse topo-geodeetiline alusplaan, töö nr.G-0032/03
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnikingimused, AS Elveso, nr. 1617, 10.11.04.
- Telekommunikatsioonialased tehnikingimused, Elion Ettevõtted AS nr. 2581576, 21.10.03
- Elektripaigaldise tehnikingimused, Eesti Energia AS, nr. 37518, 22.10.03
- Gaasivarustuse tehnikingimused, Fortum Termest AS, nr. P-438, 23.09.03
- Harju Maaparandusbüroo tehnikingimused, nr. 8-5/132-03, 17.12.03
- Muinsuskaitseameti kiri, Sinikivi kinnistu detailplaneeringust, 14.01.04 nr 8
- EV Planeerimis- ja Ehitusseadus
- Eesti Projekteerimismid

1.2. Olemasolev situatsioon

Planeeritavaks maa-alaks on Rae vallas Lehmja külas Sinikivi kinnistu. Kruunt on hoonestamata, tasase reljeefiga. Krundi jagab kaheks põhjapoolses osas olev kraav, millest põhjapoolne osa on osaliselt kaetud välja kasvanud võsaga.

1.3 Territooriumi kirjeldus

Krundi maapind on suhteliselt tasane põhjapoole kaldega, kus absoluutkõrgused jäävad 54m ja 46m vahemikku. Territoorium on suuremas osas põllumajandusmaa. Kõrghaljastust on vähe ja domineerivaks on lepppuu.

1.4 Detailplaneeringu eesmärgid:

- Krundi jagamine tootmis- ja ärimaa kruntideks
- Kruntide piiride ja ehitusõiguse täpsustamine
- Liiklus- ja parkimiskorralduse, juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse määramine
- Tehnovõrkude lahenduse koostamine ja servituutide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
- Nõuetekohased tuletõrjekujad

2 DETAILPLANEERINGU OSA

2.1 Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal on üks krunt.

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

Maa-ala on planeeritud sihtotstarbeld tootmis- ja ärimaa (Th/Ä) kruntideks (22 tk.), määratud on ka kohaliku teemaa ja üldmaa krundid. Lisaks sihtotstarbele on kruntidele antud soovitatav ehitusala, kruntide täisehituse protsent, kruntide suurus ja maksimaalne korruste arv ning määratud servituutalad.

KUJUNEVATE KINNISTUTE EHITUSÕIGUSE, MAAKASUTUSE JA PIIRANGUTE LOETELU TABEL

vt. joonis DP-03

Määratletud on soovitatavad ehitusalad ja ehituskeelualad. Teekaitsetsooni kauguseks Põrguvälja tee (vastavalt Teeseadus §13) teljest on arvestatud 50 m, moodustatava Sinikivi tänava teljest 15,5m. Moodustatav Sinikivi tänav on planeeritud kruntidevaheliseks jaotustänavaks laiusaga 7,5m.

2.2 Planeeritava ala hoonestus

Hoonestus maa-alale on kavandatud 1 kuni 3 korruselisena. Kruntidele on jäetud maksimaalselt hoonestusalust pinda, mille ehitusalust pinda piirab krundi täisehitusprotsent. Planeeringuga määratud kruntide lubatud ehitiste arv on kuni 5 ehitist.

Kruntidele on tagatud avanemine tänavamaale, omaette teede ja tehnovõrkude ühendused.

Rajatavad piirdeaiad 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 ainult gaasitrass. Sinikivi tänava alla rajatavatele tehnovõrkudele kehtestatakse kinnistute raames servituutalad trassivaldajate kasuks.

2.3.1 Majandus- heitvete kanalisatsioon

Täna sel päeval kanalisatsioonilahendus piirkonnas puudub. Sinikivi tänavale projekteeritakse kanalisatsioonitorustikud ning liitumispunktid kõigile tootmis- ja ärimaa kruntidele. Tulevane kanalisatsioonisüsteem lahendatakse vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele.

AS Elveso on nõus vastu võtma Sinikivi maaüksuselt heitvett ca 90 m³/d peale piirkonda ühiskanalisatsiooni välja arendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja Water Ser poolt. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist 2m väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks. Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule.

2.3.2 Sadevete kanalisatsioon

Sajuveed kinnistute piires immutatakse maksimaalselt haljasaladele. Kinnistute parklaaladelt kogunenud sadevesi juhitakse läbi lokaalsete õlipüüdjate Sinikivi tänava sadeveekanalisatsiooni mille eelvooluks on olemasolevas kraav, mis läbib Sinikivi kinnistut.

Harju Maaparandusbüroo on väljastanud antud planeeringualale tehnilised tingimused. Sinikivi kinnistu asub endisel Lehmja maaparandusobjektil, mis ehitati 1984 aastal, drenaaži sügavus 0,8-1,1m. Uue tee- ja ehitustegevusega peab olema tagatud detailplaneeringuala läbiva kuivenduskraavi truupide õige läbimõõt ja truubi põhja kõrgusarv, et tagada ümbruskonna kuivenduskraavide töö. Uue truubi läbimõõt peab olema vähemalt sama suur kui olemasoleval. Planeeringuga läbilõigatav naaberkrunte teenindava drenaažitorustike kogumistoru asendatakse uuega mööda planeeringu piiri kuni kraavini (vt. joonis DP-04, ja DP-05).

2.3.3 Veevarustus

Veevarustus piirkonnas puudub. Sinikivi tänavale projekteeritakse veetorustikud ning liitumispunktid kõigile tootmis- ja ärimaa kruntidele. Tulevane veevarustus lahendatakse vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. AS Elveso on nõus lubama Sinikivi maaüksusele vett ca 90 m³/d peale piirkonna ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniarendaja AS-I Water Ser poolt. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute

kinnistute piirist 2m väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks.

Esimeses etapis, kuni Põrguvälja teed väljaehitatava trassi valmimiseni, lahendatakse veevarustus sisseveol.

2.3.4 Tuletõrjeveevarustus

Vajaliku välise tulekustutusvee 10l/s tagamiseks olemasolevast veebilansist ei piisa ja planeeringuga nähakse ette rajada tuletõrje veevõtu kohad. Tuletõrje veevõtukohad rajatakse koos teiste infrastruktuuridega. Selleks on planeeritud 2 kohas a'110m³ maaalused soojustatud reservuaarid, milledele on planeeritud soojustatud veevõtukaevud. Mahutite asetust territooriumil vt. joonis DP-03, DP-04 ja DP-05. Veevõtukohad tähistatakse looduses ja on hästi ligipääsetavates kohtades. Mahutite täitmine toimub sisseveoga või tsentraalse veevarustuse valmimisel veevõrgust.

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

2.3.5. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalsete gaasikatlamaajade baasil. AS Fortum Termest on väljastanud gaasivarustuse tehnilised tingimused No. P-414.

Gaasivarustus on ette nähtud kõigile tootmis-, ärimaa ja elamukruntidele. Gaasitorustiku osa, mis jääb sõidutee alla, on tarvis paigaldada nõutavale sügavusele (sõidutee arvestab raskeveoliiklust) või paigaldada hülssi. Gaasivõrguga liitumise ja maagaasi ostu-müügi tingimused lepatakse kokku ostumüügilepingus.

2.3.6. Elektrivarustus

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

Planeeritaval maa-alal moodustatakse 21 kinnistut, kus on ette nähtud välja arendada äri- ja tööstusrajoon, mille mahus on ka alajaamad ja metsamaa. Nimetatud maa-ala läbivad keskpingeõhuliinid, (Lehmja nr.18301) millisele nähakse ette kaitsevöönd 10 meetrit liini teljest mõlemale poole.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr. 37518 22. oktoobril 2003a.

Planeeritud elektrivarustus: Planeeritaval maa-alal on ette nähtud äri- ja tootmispindade rajamine. Vastavalt üldplaneeringu lahendusele moodustatakse 21 uut kinnistut, millest 16-le kinnistule on ette nähtud äri- ja tootmissuunitlus.

Elektrienergia vajadus on:

Kinnistu aadress	Suunitlus	Energia vajadus	Alajaam	Märkused
Sinikivi 1	Ä 50 T 50	200 kW	No. 1	Alajaam No. 1 Σ= 3200 kW (8 kinnistut)
Sinikivi 2	Ä 50 T 50	800 kW	No. 1	
Sinikivi 3	Ä 50 T 50	250 kW	No. 1	
Sinikivi 4	T 100	Alajaam	No. 1	
Sinikivi 5	Ä 50 T 50	300 kW	No. 1	
Sinikivi 6	Ä 50 T 50	300 kW	No. 1	
Sinikivi 7	Ä 50 T 50	300 kW	No. 1	
Sinikivi 8	Ä 50 T 50	300 kW	No. 1	

Sinikivi 9	Ä 50 T 50	200 kW	No. 1	Alajaam No. 2 $\Sigma = 2900$ kW (8 kinnistut)
Sinikivi 10	Ä 50 T 50	250 kW	No. 1	
Sinikivi 11	Ä 50 T 50	300 kW	No. 1	
Sinikivi 12	Ä 50 T 50	300 kW	No. 2	
Sinikivi 13	Ä 50 T 50	600 kW	No. 2	
Sinikivi 14	T 100	Alajaam	No. 2	
Sinikivi 15	Ä 50 T 50	550 kW	No. 2	
Sinikivi 16	Ä 50 T 50	450 kW	No. 3	
Sinikivi 17	Ä 50 T 50	600 kW	No. 3	
Sinikivi 18	Ä 50 T 50	400 kW	No. 3	

Planeeritava maa-ala perspektiivne elektrienergia tarbimisvõimsus on ~ 6100 kW, milline jaguneb kahele alajaamale.

Alajaamad on planeeritud maa-ala läbiva Sinikivi tänava äärde koormuskeskmetesse.

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 37518 on planeeritava äri- ja tööstusrajooni elektritoide ette nähtud "Assaku" tehnopargi maaüksusele planeeritavast võimsuslülititega jaotusalajaamast. Nimetatud alajaam saab toite Järveküla 110/20 kW toitealajaamast, mille valmimine on planeeritud 2004. aasta lõpus. Kõigile planeeritavatele maa-alale jäävatele alajaamadele on ette nähtud omaette kinnistud.

Planeeritaval maa-alal on Sinikivi tänava äärses tsoonis alajaamade poolisel küljel ette nähtud maa-ala elektrikaablite paigaldamiseks, millele on määratud servituut.

Alajaamade vahelised 24 kV kaabelliinid projekteeritakse ja ehitatakse välja Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt. Samuti ehitab Eesti Energia AS välja 0,4 kV jaotusvõrgu kaabelliinid koos liitumispunktidega.

Elektrienergia saamiseks on vajalik Eesti Energia AS-ga sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Eesti Energia AS-i elektripaigalduste rajamise võimaldamiseks on vajalik maa-ala omanikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Eesti Energia AS-i poolne kontaktisik on pr. Helve Puss (tel. 07154479)

2.3.7 Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal nähakse ette Sinikivi tänava ja tagasipöörde valgustus, samuti Põrguvälja tee ja Sinikivi tee ristmiku valgustus. Kinnistute sisese ala välisvalgustuse lahendab kinnistu omanik vastavalt oma planeeringule.

Sinikivi tänava valgustuseks on ette nähtud tänava sõidutee äärsesse tsooni haljasalale alajaamade poolsele küljele maa-ala tänavavalgustuse postide ja toitekaabelliini paigaldamiseks. Kaabelliinidele on ette nähtud servituutalad.

Tänavavalgustuse lõplikuks lahendamiseks on vajalik hilisema projekteerimise käigus täpsustada konkreetseid tänavavalgustuse tehnilised tingimused ja nende alusel koostada vajalik projektdokumentatsioon.

2.3.8 Sidevarustus

Üldosa: Planeeritaval maa-alal sidevarustus puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja AS Elion on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 2581576

Planeeritud sidevarustus: Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud AS Elioni poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr. 2581576. Planeeritaval maa-alal on ette nähtud kvartali sisese Sinikivi tänava äärses tsoonis kaevudega sidekanalisatsioon. Sidekanalisatsioon asub Sinikivi tänava äärses alajaamade poolses osas ja kulgeb paralleelselt elektrikaabelliinidega. Sidekanalisatsioonile on ette nähtud servituutalad.

Sinikivi tänaval kulgevast sidekanalisatsioonist on ette nähtud sidekanalisatsiooni sisestused igale planeeritud kinnistule. Kanalisatsioonisisestused nähakse ette sidekaevudest või sadulühendustega kanalisatsioonist. Sidekanalisatsiooni kaevud asuvad sidekanalisatsioonis ca 100 meetriste vahekaugustega. Sidekanalisatsioonis kasutada UPOTEL-tüüpi torusid ja KKS-tüüpi kaevusid.

Sidevarustuse piiritlus-jaotuskapp asub Pildiküla-Järveküla-Jüri tee ja Sinikivi ristmiku lähedases tsoonis.

Kaabeldus piiritlus-jaotuskapist edasi Jüri võrgu sõlmeni lahendatakse eraldi peale kohaliku kaablivõrgu valmimist ja peale kohaliku kaablivõrgu kasutajate taotluste laekumist Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile.

Maa-ala sidevarustuse lahendamiseks on vajalik võtta uued konkreetset tehnilised tingimused sidelahenduse tööprojekti koostamiseks.

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 mahaõidud planeeritavasse alasse. Vältida tuleb sadevete juhtimist naaber kinnistutele.

2.5 Haljastus ja heakord

Kõrghaljastus: Puuliikidest on esindatud peamiselt lepp. Kõrghaljastust on vähendatud kinnistu põhjapoolses osas kuni planeeritava raudteeni ning selle kompenseerimiseks on määratud rajada kõrghaljastust Sinikivi tänava äärde ning lääne külge olemasoleva talumaja krundiga külgnevale alale, et visuaalselt eristada kaht erineva sihtotstarbega kinnistuid.

Poolkõrge haljastus: Poolkõrge haljastus ehk võsa ja mõned põõsaliigid kasvavad kinnistu keskel asuva kraavi ääres ning põhjaosas.

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

Detailne haljastus ja heakord lahendatakse mahulise projekteerimisega.

Kinnistute piirded on lubatud 1,5-2m kõrguste võrkaedadena. Piirete asukoht lahendada mahulise projekteerimise käigus. Piirded, väravad ja aiapostid peavad olema tsiingitud või halli värvusega.

2.6 Teed, platsid

Sinikivi tänav on planeeritud ühepoolse kaldega kõvakattega teena ääristatuna betoonäärekiviga. Sinikivi tänavale on planeeritud sadevete kanalisatsioon.

Sinikivi tänava äärsed kruntide ligipääsuteed on planeeritud kõvakattega teena, ääristatuna betoonäärekiviga. Kinnistute vertikaalplaneerimisega lahendada sadevete kogumine teedelt restkaevudesse või imb-aladele.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS vt. joonis DP-03.

2.6.1 Liikluskorraldus ja -märgid, markeering

Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisiseselt. Kruntidele on tagatud avanemine teemaale ning omaette teede ühendused.

Liikluskorraldus on rajatud olemasolevale Pildiküla teele ja rajatavale Sinikivi tänavavõrgule.

3 KESKKONNAKAITSE

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritaval krundil hoonestusprojektiga. Olemasolev planeeritava maa-alaga külgnev haljastus säilitada maksimaalselt. 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 MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitseamet on väljastanud nn. tehnilised tingimused (14.01.04 nr. 8) Sinikivi detailplaneeringu koostamiseks.

Sinikivi kinnistul paikneb riigi kaitse all olev arheoloogiamälestis: kivikalme (reg. nr. 18787), millest alles on jäänud vaid kalme põhi. Kuna kaitsealust kalmet on maaparandustööde käigus suures ulatuses kahjustatud ja ära on veetud kogu kalmekuhjatis, siis on lubatud kalme säilinud osa arheoloogiliste meetoditega läbiuurimine, peale mida antud alale Muinsuskaitseamet piiranguid enam ei sea ning objekt kustutatakse kaitse all olevate mälestiste riiklikust registrist. Detailplaneeringus jääb märgitud kivikalme krundile positsiooniga nr.8. Krundil on jäetud hoonestusalune pind kahe etapiliseks – esimeses etapis vormistatud 2542m² ja teises, peale Muinsuskaitseameti tingimuste täitmist, lisanduv hoonestusala 1710m². Arheoloogilised uuringud finantseerib krundi omanik.

Sinikivi kinnistu keskosas, kruntidel pos. 13, 15, 16 ja 19, asuvad kaks suuremõõtmelist kivihunnikut. Kuna antud kivilademete all võivad asuda kalmed, peab nende likvideerimine toimuma arheoloogilise järeelvalve all, mille finantseerivad kruntide omanikud.

5 TULEKAITSEMEETMED

Detailplaneering on koostatud arvestades Eesti Projekteerimisnorme EPN 10.1, EPN 10.2 ja selle lisasid.

Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid ja võimalikud tulemüüride vajadused (vt. joonis DP-03). Projektiga on määratletud lubatud ehitusalad. Planeeritavale alale on planeeritud überpööramise kohad ja lisa pääs koguja tee.

Tuletõrjevesi saadakse planeeritud tuletõrje veevõtukohtadest (2tk a'110m³ mahutid soojustatud veevõtukaevudega). Mahutite täitmine sisseveoga.

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

6 PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD vt. joonis DP-03

NÄITAJAD JA PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA vt. joonis DP-03

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA vt. joonis DP-03