

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on OÜ Argentor, Arno Anton esindajana. Detailplaneeringuga määratakse vastavalt lähteülesandele krundi ehitusõigused, nõuetekohased kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.

Lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne kooskõlastustega ja lisadega.
- Kinnistusregistri väljavõtted.
- Rae valla üldplaneering.
- OÜ Elisor koostatud ehitusgeoloogiliste tööde aruanne, Tallinn 2004.
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused.
- Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused.
- Fortum Termest AS tehnilised tingimused.
- EV Planeerimis- ja Ehitusseadus.
- Eesti Projekteerimismid.

1.2. Olemasolev situatsioon

Planeeritav maa-ala asub Peetri küla üldplaneeringuga hoonestamiseks määratud alal.

Planeeringuala asub Tallinn-Tartu maantee ja Vana-Tartu maantee vahelisel alal, Assaku Toidutare ümbruses. Planeeritava ala moodustavad kinnistud Allika, Alliku IV, Alliku V ja Alliku VI, mille maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringualal paiknevad veel Kalsbergi kinnistu ja Reti kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on samuti maatulundusmaa ning tootmismaa sihtotstarbega Kuivati ja Tuulemäe kinnistud. Planeeringualale jääb ka Keskuse kinnistu maakasutuse sihtotstarbega elamumaa. Planeeritav ala hõlmab lõunast Kroosi 2 kinnistut, kuhu on varem algatud detailplaneeringu koostamine. Juurdepääs kõigile kinnistutele on täna Vana-Tartu maanteelt.

1.3 Territooriumi kirjeldus

Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud. Hoonestamata kinnistud on Allika, Alliku IV, Allika V ja Alliku VI. Neid kinnistuid kasutati varasemalt põllumaana või karjamaana. Kalsbergi kinnistul asub Assaku Toidutare koos kaupluse ning elamuga. Keskuse kinnistul asub korterelamu (ridaelamu tüüpi). Reti kinnistul asuvad endise talu hooned, mis nõukogude aastatel olid kasutusel kolhoosi kontorina. Tuulemäe kinnistul asub endine töökoda ja puurkaev koos tuletõrjervee mahutiga, Kuivati kinnistul asub endine viljakuivati. Keskuse ja Reti kinnistule on juurdepääs läbi teiste kinnistute. Krundi maapind on suhteliselt tasane, kus absoluutkõrgused jäävad 41,49m ja 49,80m vahemikku. Territooriumil on nii põllumaad kui ka parkmetsa, põõsastikke, ja võsa. Planeeritav ala osaliselt jääb Tallinn-Tartu maantee teekaitsevööndisse, kuhu elamuid ei soovitata rajada.

1.4 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja funktsionaalsed seosed.

Planeeritava alaga külgneb kagus kehtestatud Jaagupi-Jaani detailplaneering. Üle Tartu maantee idas on algatud Viskari detailplaneering. Seal on ka ette nähtud gaasivarustus. Põhja- ja lääneküljel asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Olemasolev hoonestus on 1 kuni 3 korruseline. Käesolev planeering arvestab olemasolevat situatsiooni ning selle krundijaotus, ehitusalune pind ning kubatuur on sarnane lähiümbruse mastaapidega.

1.5 Detailplaneeringu eesmärgid:

- Kruntide jagamine
- Kruntide piiride ja ehitusõiguse määramine ning 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 üksteist kinnistut.

OLEMASOLEV KINNISTU JA MAAKASUTUSE LOETELU Vt. joonis DP-01

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS Vt. joonis DP-02

Maa-ala on planeeritud sihtotstarvetelt elamumaana (E), äri- ja tootmismaa kruntidena. Eramukruntide juurde on planeeritud ka pargiks ettenähtud maa-ala (U). Lisaks sihtotstarvetele on kruntidele antud soovitatavad ehitusalad, kruntide suurused ja maksimaalne korruste arv ning määratud servituutalad.

Määratletud on soovitatavad ehitusalad ja ehituskeelualad. Teekaitsetsooni kauguseks sõidutee äärmisest sõiduraja teljest on arvestatud 20 m.

2.2 Planeeritava ala hoonestus

Hoonestus maa-alale on kavandatud 1 kuni 4 korruselisena. Krundi täisehitusprotsendiks on jäetud kuni 50%. Kruntidele on tagatud avanemine teemaale, omaette teede ja tehnovõrkude ühendused. Rajatavad piirdeaiaid on ette nähtud maksimaalse kõrgusega kuni 2m.

2.3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Tehno-välisvõrgud on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele AS Elion Ettevõtte, AS Eesti Energia ja AS Fortum Termest.

Planeeringu alal on olemas vajalikud tehnovõrgud, väljaarvatud kanalisatsioon.

2.3.1 Majandus- heitvete kanalisatsioon

Planeeringuala reoveed kanaliseeritakse plastist kogumismahutitesse omal krundil ja nähakse ette tulevikus liita rajatava ühiskanalisatsiooniga. Rajatav ühiskanalisatsiooni asukoht (mööda Tartu maanteed või Järveküla teed) selgub peale tehniliste tingimuste täpsustumist. Planeeringus on jäetud liitumisvõimalused mõlemale poole detailplaneeritavat ala, kolmest kohast. Ettenähtud servituute ja teemaa-ala kasutatakse trasside rajamiseks olgu tegemist siis kas isevoolse- või survekanalisatsiooniga.

2.3.2 Sadevete kanalisatsioon

Planeeringualas Allika kinnistul on tehtud maaparandust. Allika kinnistu lõunapoolses nurgas asub kraav kuhu suubub teiselt poolt Järve teed kuivenduskraav, mille veed on juhitud läbi Allika kinnistu Tallinna suunas jooksvasse drenaažitorustikku, mis suubub Peetri küla peakraavi ja sealt Pirita kanalisse. Samuti liitub sellesse torustikku ümber keskuse kinnistut asuvad kraavid. Vajalikele kraavidele ja drenaažitorustikele on antud servituudid läbi moodustavate kinnistute. 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 Järve tee alt läbijooksval.

Planeeringuga nähakse ette igale moodustatavale kinnistule sadeveekanalisatsiooni torustik, mis kogutakse moodustatava Allika tee all jooksvasse magistraalvõrku ning juhatakse eelpool mainitud drenaažitorustikku. Kui kruntide 2 ja 3 hoonestusalas olev drenaažitoru jääb ehitustegevusele ette, on ette nähtud juhtida drenaaživeed tänavamaa-alas ja ühendada kinnistul 65301:001:0055 asuvasse kaevu. Osaliselt on sadeveed hajutatud kinnistute piires haljasalale. Asfalt-platsidelt kogutav sadevesi tuleb juhtida läbi õlipüüdjate kinnistute piires enne ühistrassi juhtimist.

2.3.3 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud olemasoleva Tuulemäe kinnistul asuva puurkaevu baasil, mis on ette nähtud renoveerida vastavalt kehtivatele nõuetele, arendaja eestvedamisel koostöös Tuulemäe, Alliku ja Allika kinnistute maaomanikega. Puurkaev on Rae Vallavalitsuse omandis, selle alune maa aga Tuulemäe kinnistu omandis. Planeeringuga moodustatakse puurkaevule ja selle kõrval asuvale tuletõrjeveemahutitele omaette krunt.

Perspektiivselt on ettenähtud liituda ühisveevärgiga vastavalt Rae Vallavolikogu poolt 08. oktoobril 2002 otsusega nr. 373 kinnitatud Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringule või vastavalt piirkonna vee-ettevõtjale Elveso AS, mille kohaselt nähakse ette perspektiivis rajada kinnistuteni ühisveevärg, milles voolav vesi on lahendatud teiste veeallikate baasil (Rae vallavalitsuse, AS Elveso ja AS Water Ser väljatöötamisel olev ühisveevärgi ja kanalisatsioonivärgi kava, millega varustatakse antud piirkond Tallinna kanalisatsiooniühenduse ja puhta veega). Piirkonna ühisveevärg peab olema välja arendatud hiljemalt 2009. aastaks.

Moodustatavatele kruntidele on ette nähtud veeühendus piki Allika teed ja ligipääsuteid koos liitumispunktiga (peakraaniga) kuni 2m kaugusel väljaspool kinnistute piire.

2.3.4 Tuletõrjeveevarustus

Vajaliku välise tulekustutusvee 10l/s tagamiseks olemasolevast veebilansist ei piisa ja planeeringuga nähakse ette rajada tuletõrjevee võtukohad. Tuletõrje veevõtukohad rajatakse koos teiste infrastruktuuridega. Selleks on planeeritud a³110m³ maaalused soojustatud reservuaarid, milledele on planeeritud soojustatud veevõtukaevud. Mahutite asetust territooriumil vt. joonis DP-03, DP-04. Veevõtukohad tähistatakse looduses ja on hästi ligipääsetavates kohtades. Mahutite täitmine toimub sisseveoga. Kruntide 13, 14 ja 15 tulekustutusveega varustamiseks on võimalik ka kasutada kõrvalkrundil, Jaagupi-Jaani detailplaneeringu alal asuvat veevõtukohta.

Suurema mahu kui 10l/s kustutusvee vajadusel projekteerida omaniku krundile täiendav tuletõrje veevarustus. Samuti on suurematel kinnistutel tarvis rakendada krundisisest tulekustutusmeetmeid.

2.3.5. Soojavarustus

AS Fortum Termest on väljastanud tehnilised tingimused antud kinnistute gaasiga varustamiseks. Võimalik on projekteerida detailplaneeringu alani gaasitorustik piki Raeküla teed (T-11334), Tartu maantee alt läbi, töö rõhuga kuni 4 bar'i. Torustik on planeeritud piki Allika teed sõiduala ja kinnistute piiride vahel. Liituvate kruntide piiridele projekteeritakse maaalused sulgeseadmed.

2.3.6. Elektrivarustus

Eesti Energia AS on väljastanud tehnilised tingimused antud detailplaneeringuala elektriga varustamiseks, nr. 44433. Planeering on koostatud koostöös AS Elpec'iga. Kõrgepingekaablite trasside asukohad on paigutatud kooskõlas Elpec'i koostatava tööprojektiiga.

Planeeringuga moodustatakse kolm 2x630kVA (perspektiivselt 2x1000kVA) trafoga 20/0,4 kV komplektalajaama krunti. Alajaamade 20 kV toitekaablid nähakse ette transiidina planeeritava Assaku 20kV kaabelringilt (Järveküla 110/20 kV AJ-st). Koormused jagatakse alajaamade vahel võimalikult võrdselt. Elamukruntide toiteks projekteeritakse komplektalajaamadest A1-240mm² 0,4kV kaabelliinid ringliinidena ja paigaldatakse vajalikud transiit- ja mõõtekilbid võimalikult kahekohalistena väljapoole krunte kahe krundi vahelistele piiridele. Äri- ja tootmismaa kruntide toide planeeritakse iga krundi kohta eraldi ringliinis kaabelliinidega ning krundi piiridel nähakse ette sektsioneeritud transiitkilbid ja liitumiskilbid. Kaabelliinidele on määratud servituudid kus vaja. Olemasolevad õhuliinid on amortiseerunud ja likvideeritakse.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Planeeritaval maa-alal moodustatakse 39 kinnistut, kus on ette nähtud välja arendada elu-, äri- ja tööstusrajoon, mille mahus on ka 3 alajaama.

Elektrienergia vajadus on:

Alajaam No. 1, $\Sigma = \sim 2200$ A

Alajaam No. 2, $\Sigma = \sim 2300$ A

Alajaam No. 3, $\Sigma = \sim 2100$ A

Krundi pos. nr.	Suunitlus	Energia vajadus	Märkused
1	Ä 50 T 50	400 A	Alajaam No. 3
2	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 3
3	Ä 50 T 50	400 A	Alajaam No. 3
4	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 2
5	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 2
6	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 2
7	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 2
8	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 2
10	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 1
11	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 1
12	Ä 50 T 50	315 A	Alajaam No. 1
13	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 1
14	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 1
15	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 1
16	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 1
17	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 1
18	Ä 100	315 A	Alajaam No. 2
19	Ä 100	150 A	Alajaam No. 1
20	Ä 50 E 50	150 A	Alajaam No. 1
21	Ä 100	200 A	Alajaam No. 3
22	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 3
23	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 3
24	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 3
25	Ä 50 T 50	150 A	Alajaam No. 3
26	Ä 100	150 A	Alajaam No. 2
27	Ä 100	150 A	Alajaam No. 2
28	E 100	3X32 A	Alajaam No. 2
29	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
30	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
31	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
32	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
33	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
34	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
35	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
36	E 60 M 40	32 A	Alajaam No. 3
37	E 60 M 40	2X32 A	Alajaam No. 1
38	E 60 M 40	2X32 A	Alajaam No. 1
39	E 60 M 40	150 A	Alajaam No. 1

Planeeritava maa-ala perspektiivne elektrienergia tarbimisvõimsus on ~ 4270 kW.
Alajaamad on planeeritud maa-ala läbiva rajatava Reti tee äärde koormuskeskmetesse.

2.3.7 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus rajatakse piki Reti teed ja Reti põiku.

2.3.8 Sidevarustus

Elion Ettevõtte AS on väljastanud tingimused nr 2830054 antud detailplaneeringuala sidega varustamiseks.

Planeeringuga on ette nähtud sidekaabli rajamine piki Reti teed ja määratud servituutalasid. Olemasolev kaablitrass nähakse ette ümbertõstmiseks kui see jääb projekteeritava hoonestuse alla. Kõikidele moodustatavatele kruntidele nähakse ette sideühendus. Planeeringuga nähakse ette piiritlus-jaotuskappide asukohad moodustavate maaüksuste piiridel.

Olemasolev sideliini trass tõstetakse vajadusel ümber või asendatakse mööda Reti teed jooksva trassiga.

2.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate teede kõrgusarvud. Maa-ala planeerida kõrgusmargini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse. Vältida tuleb kruntide-vahelist voolavate sadevete vahetumist.

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeringuga säilitatakse võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Assaku Toidutare kõrval asuval Alliku IV kinnistul asuv puistu säilitatakse. Elamukruntide ja äri-tootmishoonete vahele nähakse ette ühiskondlik haljasala koos laste mänguväljakuga. Rajatava Allika tee äärde on planeeritud kõrghaljastust, et vähendada teelt ja Tartu maanteelt tulevat müra elamukruntidele.

Detailne haljastus ja heakord lahendatakse mahulise projekteerimisega.

Piirete võimalikud asukohad on näidatud joonisel DP-03. Tartu maantee äärsete kruntide 10, 13 ja 14 maanteeäärne piire peab jääma kruntide piirist 4m sissepoole. Samuti peavad jääma tulekustutusveehoidlad piiretest välja avatuna tänavamaale.

2.6 Teed, platsid

Allika tee jaoks on planeeritud omaette kinnistu, et oleks võimalik hiljem anda tee üle vallale. Tee projekteeritakse vastavalt kehtivatele ehitusnormidele. Reti teega paralleelselt on planeeritud ka kergliiklus- ja jalgtee.

Vertikaalplaneerimisega lahendatakse sadevete kogumine teedelt restkaevudesse või imb-aladele.

Parkimiskohtade asukoht ja arv lahendatakse mahulise projekteerimisega, planeering näeb ette minimaalse parkimiskohtade arvu joonisel DP-03 tabelis. Ligipääsuservituutidega määratud teed on piiratud kasutusega omanike loal ja märgistatud läbisõitu keelavate märkidega (vt. joonis DP-04 ja DP-05).

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS vt. joonis DP-03.

2.6.1 Liikluskorraldus ja -märgid, markeering

Detailplaneeringu liikluskorraldus arvestab Eesti standardit EVS 843:2003 nõudeid ja juhiseid.

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

3 KESKKONNAKAITSE

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritava krundil hoonestusprojektiga. Olemasolev Järve teega 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 pole ligipääsu kinnistutele ette nähtud, vaid prügikonteinerid jäetakse tühendamiseks krundi piirile. Soovitav on koguda taaskasutatavad jäätmed liikide kaupa eraldi konteineritesse ning viia lähimasse kogumiskonteinerisse.

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 lisadele. Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid. Projektiga on määratletud võimalikud hoonestuse asukohad. Tuletõrjevesi võetakse soojustatud tulekustutusveevõtu kohtadest (vt. joonis DP-04 ja DP-05).

5 PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

Vt. joonis DP-03

J.-A. Tarbe