

1. SISSEJUHATUS

Rae vallas Järveküla külas asuva Kalmu III kinnistu detailplaneering on algatatud Rae Vallavolikogu 11.11.2003.a. otsusega nr 157.

Kalmu III kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 16.12.2003 korraldusega nr 1495.

Rae valla üldplaneering (1992) ei käsitle planeeritavat ala hoonestatava alana. Käesoleva detailplaneeringuga taotletakse üldplaneeringu muutmist, kuna tegelik maakasutus antud piirkonnas Peetri ja Järveküla külades on üldplaneeringust erinev. Planeeritava ala lähikümbruses on hoogsalt arenenud elamuehitus, hooned on planeeritud varustada veega ühisveevärgist ja kanaliseerida ühiskanalisatsiooni. Tulenevalt eelnimetatust on Aasa-I ja Kalmu III kinnistutele planeeritav elamukvartal loogiliseks jätkuks olemasolevale hoonestusalale ja omaniku taotlus üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud.

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtivate detailplaneeringutega, kehtiva seadusandluse, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise otsus
- tellimiskiri
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- topogeodeetiline alusplaan (OÜ Optiset, 14.10. 2003.a.)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav kinnistu paikneb Rae vallas, Järveküla külas Järveküla- Jüri maantee (Vana-Tartu mnt.) ääres.

Juurdepääs käsitletavale alale toimub Järveküla-Jüri maanteelt .

Kalmu III kinnistu on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse – registriosa nr 64398, katastritunnusega 65301:001:0176.

Planeeritava ala suurus on 2,5 ha.

Ala piirneb kirdest Järveküla-Jüri mnt ja Kalmu kinnistuga, kagust Kalmu I kinnistuga, edelast Küünimäe ja Mäe kinnistutega ning loodest Aasa-1 kinnistuga.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, langusega lõunast põhja.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad + 46.40...+ 42.90 vahele. Planeeritav ala on rohumaa. Kinnistu keskel on kõrgem koht (+ 46.40), mis lange itta sujuvamalt kuni absoluutkõrguseni + 44,90 ja mille järsem langus on lääne (+ 44,25) ja loode (+ 42.90) suunas. Kõrgendiku kõrvale on kuhjatud põllukivid u. 950 m²-le.

2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kalmu III kinnistu on hoonestamata.

2.3 Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib kaks madalpinge õhuliini.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine
- planeeritava ala kruntudeks jagamine
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele kruntidele
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduste määramine
- liikluskorraldus
- heakorrasuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.2 Planeerimispõhimõtted

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja põhimõtteid:

- Pereelamukrundid on planeeritud suurusega ca 1500 m².
- Maanteega piirnevatel kruntide hoonestustingimuste määramisel on arvestatud teeseadusest tulenevate piirangutega.

Planeeritav ala jagatakse neljateistkümneks krundiks:

Krunt nr.1 - ridaelamumaa (EEr) .

Krundid nr.2 -5 ja 7 -13 - elamumaa (EE)

Krunt nr.6 – üldmaa (Ü)

Krunt nr.14 ja 15 – transpordimaa (L)

Krunt nr 6 on planeeritud üldkasutatavaks maaks ja moodustab Aasa-I kinnistule planeeritava üldmaa krundiga ühiselt kasutatava lastemänguala.

Järveküla – Jüri maantee äärde on jäetud maa-ala kergliiklusga tee jaoks krundist nr.15).

Planeeringuga käsitletav tee (krunt 14) oleks otstarbekas jätta avalikult kasutatavaks teeks, kuna ta on planeeritud ringteena koos Aasa-I planeeringuga.

Kinnisasja omanikul tuleks vastavasisuline kokkulepe sõlmida kohaliku omavalitsusega.,

Väljavõte Teeseadusest**§ 4. Avalikult kasutatav tee**

(4)Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla-või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiu kulude kandjad.

§ 5². Eratee

Eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal.

3.3 Planeeritud elamukrundid

Käsitletavale alale on planeeritud üks ridaelamukrunt ,kuue boksiga, suurusega ca 4006 m², üksteist pereelamukrunti suurusjärgus 1500 m². Juurdepääs kruntidele toimub planeeritud kvartalisisesele ringteele, mis saab algab ja lõpeb olemasoleval Järveküla-Jüri maanteel.

Elamukruntidele on kantud võimalik ehitusala.

Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud põhijoonisel (joonis nr.3).

3.4 Hoonestuskava. Arhitektuurinõuded

Uutele moodustatavatele elamukruntidele on määratud ehituskeelualad, kinni on peetud tuletõrje – ja sanitaarkaitse normidest.

Planeeringus on antud võimalus hoonestada elamukrunte 2 kordsete hoonetega, maksimaalse kõrgusega 10 m.

Ridamajadel maksimaalne kõrgus 12 m.

Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 0-45°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne juurdesõiduteega.

Hoonestusviis on lahtine.

Pereelamud kuuluvad tulepüsivusklassi TP3 ja ridamajad TP 2.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

3.5 Kaitsevööndite ja servituutide vajadus

Detailplaneeringu joonisel nr.3 on graafiliselt ära toodud kaitsevööndid.

Kaitsevööndid:

Planeeritud tee kaitsevöönd on 10 m mõlemal pool sõiduraja telge.

Olemaoleva maantee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest ja .

Väljavõte Teeseadusest

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

(3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

(5) Tänav kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit; vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

3.6 Heakorrastus ja haljastus

Planeeritav on lage põllu- ja rohumaa.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Soovitavaks piirete kõrguseks on 1,5 m. Tänavapoolsed piirded võiksid olla läbipaistvad.

Kruntidele, mis piirnevad Järveküla-Jüri maanteega, istutada tee äärde dekoratiivpõõsaste gruppe või rajada hekk teelt tuleva müra ja saaste kaitseks.

Sotsiaalmaaga krunt kujundatakse lastemängualaks, kuhu rajatakse liivakast, turnimiskonstruktsioon, kiik jne.

Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud prügikonteineri asukoht, mille tühjendamiseks sõlmib omanik lepingu vastavat teenust osutava firmaga.

4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTIKAALPLANEERIMINE

4.1 Teed ja vertikaalplaneerimine

Kalmu-III elamukvartali sisetee on planeeritud koos Aasa-I kinnituga ringteena, mis algab ja lõpeb Jüri-Järveküla maanteel. Maantee ühendab külasid Tallinn-Tartu maanteega. Maantee ja planeeritava maa-ala vahele jääva 9 m laiusele alale on ette nährud 3 m laiune jalgtee ning haljasribad, a'3 m laiad.

Elamukvartali tee maa-ala on 12,6 m lai. Äärekivideta 5 m laiust sõiduteed ääristavad mõlemilt küljelt 0,5 m laiused teepeenrad. Teed on projekteeritud liiklussagedusele

25-100 a/h, projektkiirusele 30 km/h, arvutuslikele autodele VB+SA, mis rahuldab ka liikluskoosseisu VA+Sa.

Sõidutee välisservades on mõlemal pool haljasalad, mis on sadevete kogumiskohaks kui ka kommunikatsioonide asukohaks (ühel pool tänavavalgustus, side, elekter ning teisel pool vesi ja kanalisatsioon).

Tee pikikalle on vahemikus 0,004 – 0,5 %, põikkalle 2 %, teepeenarde kalle 4 %. Haljasalad, põikkaldega 4 %, on keskelt nõgusad. Kuna puudub sadevate kanalisatsioon, siis sadevesi juhatakse piki ja põikkalletaga haljasaladele, kust ta imbub pinnasesse.

Vertikaalplaneerimisel on lähtutud olemasolevast reljeefist, Jüri-Järveküla mnt kõrgustest ning sademete äerajuhtimise võimalustest.

4.2 Liiklus.

Liiklus on kahesuunaline, peateeks on Jüri-Järveküla maantee. Antud tee rahuldab liiklust VA+SA.

Elamukruntide parkimiskohad paiknevad oma krundil.

Paralleelselt Jüri-Järveküla maanteega on ette nähtud jalgratta-jalakäijate 3 m laiune tee.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1 Veevarustus

Rae vallas, Järveküla külas asuva Kalmu III maaüksuse veevarustuse planeerimise aluseks on AS Elveso poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 1615.

Kalmu III maaüksuse veevarustus on lahendatud ühiselt kõrvalasuva Aasa I maaüksusega.

Aasa I ja Kalmu III maaüksuse veetorustik ühendatakse maaüksusest läänes asuva Vana-Veski tee veetrassiga millele omakorda ehitab eelvoolu piirkonna veevärgi arendaja AS Waterser.

Maaüksusele on planeeritud 11 pereelamukrunti ja 1 ridaelamu krunt..

Maaüksuse arvestuslik keskmine veetarve ööpäevas on $Q=17 \times 0.5=8,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Suurima tarbimisega tunni veevajadus on $Q_{\max h}=(4,5 \times 1,2 \times 8,5)/24=1,9 \text{ m}^3/\text{h}$.

Tuletõrje veekulunorm on 5 l/s.

Veetorustik paigaldatakse plastveetorudest PE Ø32 mm ja PE Ø110 mm ca 1,8 m sügavusele maapinnast piki teepeenart. Iga kinnistu jaoks on ette nähtud peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla. Veetorustiku pikkus maaüksuse piires on 280 m, krundi piirilt liitumispunktini Vana-Veski teel on veetrasside pikkus 550 m.

Maaüksusele on planeeritud kaks tuletõrjehüdranti.

Veetrassid on planeeritud piki tänavaid ja nende servituudivajadus on 2 m mõlemale poole trassi

5.2 Kanalisatsioon

Rae vallas, Järveküla külas asuva Kalmu III maaüksuse kanalisatsiooni planeerimise aluseks on AS Elveso poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 1615.

Kalmu III maaüksuse kanalisatsioon on lahendatud ühiselt kõrvalasuva Aasa I maaüksusega. Elamute heitvee ärajuhtimine on planeeritud vabavoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu Aasa maaüksusel paiknevasse reoveepumplasse. Reoveepumplast juhitakse reoveed survetorustiku kaudu Vana-Veski tee isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku, millele ehitab eelvoolu piirkonna veevärgi arendaja AS Waterser.

Maaüksuse arvutuslik kanaliseeritava reovee hulk on 8,5 m³/d.

Kanalisatsioonitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø110 mm ja Ø160 mm (klass SN8) liivalusele, kaetakse liivaga vähemalt 0,3 m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne kraavkaeviku tagasitäitmist. Kanalisatsiooni survetorustik paigaldatakse plasttorudest PE 110 mm PN6.

Iga kinnistu jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev tänavale ca 2 m kaugusele piirdest. Kontroll- ja liitumiskaevud on ette nähtud teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena ja nurgakaevud vähemalt PEH 670/600 mm.

Kanalisatsioonitorustiku pikkus maaüksusel on 215 m, Aasa I mü-l 275 m ja survetrassi pikkus liitumispunktini 100 m.

Kanalisatsioonitrassid on planeeritud piki tänavaid ja nende servituudivajadus on 2 m mõlemale poole trassi.

5.3 Drenaaz

Maaüksuse drenaazitorustik rajatakse ühiselt kõrvalasuva Aasa I maaüksusega

Drenaazitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø200 mm. Drenaaz suubub Vana-Veski tee projekteeritavatesse drenaazitorustikesse, millele loob eelvoolu AS Waterser.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Projekteerimise aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr. 48522 04.06.2004.a.

Planeeritud tarbijateks on 17 uut peret, tänavavalgustus perspektiivse summaarse tarbimisvõimsusega 200 kW.

Tehnonäitajad koos vajalike põhitöödega:

-20/0,4 kV komplektalajaam „HEKA“ trafoga 250kVA, „läbijooksu“ 20 kV skeemiga 0,4 kV fiidreid ≥ 2 tk a200'A+3tk a'160A+4 reservkohta; vajalik maa-ala 5x10m t-11330 Järveküla-Jüri maantee ääres; vajalik maaomanike nõusolek ja notariaalne maakasutusleping;

-20 kV kaabelliini projekteerib AS Elpec (kontaktisik hr Alar Punson tel 7154115 või hr Veljo Vikk tel 7154108 ja 5278105); selle realiseerimiseks on ette nähtud maa-ala Aasa I ja Kalmu III ja Aasa talu mü kaablitsooni ca 0,2 km ulatuses;

-0,4 kV transiitkaabelliinid: AXP4G240 0,38km ja 0,41 km kaablite orienteeruva üldpikkusega vastavalt 1,65 km;

-transiitkappidest liitumiskilpideni kulgevaid harukaabelliine AXP4G25 0,35 km;

-sokliga liitumiskilpe: 2-kohalisi 7 tk ja koos transiitkilpidaga 11 tk

1-kohalisi 1 tk;

-sokliga transiitkilpe 12 tk (=koos eelmistega+1 eraldi).

Enamik el.kilpe paigaldatakse kahe krundi piirile siseteede äärde.

Peale põhitöid ja ka olemasolevate tarbijate toite üleviimist uuele alajaamale demonteeritakse Kalmu 10/0,4 kV mastalajaam, selle 70 m pikkune 10 kV õhuliin juhtmetaga 4xA25.(tuleb ette näha projektis)

7. TÄNAVALGUSTUS

Vastavalt projekteerimismõistele on teede valgustusklass A5+K5 valgustustihedusega vastavalt 10 ja 21x. Selle saavutamiseks on vaja paigaldada teede äärde kokku 22 tänavavalgustusmasti 150 W Na-lambiga tänavavalgustiga 10m kõrgusel; sobivamad on tsingitud terastorumastid H=10m r/b jalastega RBJ-4,8. Järveküla-Jüri T-11330 maanteeäärsed mastid komplekteeritakse 2,5m pikkuste konsoolidega ja teised, so.siseteedeäärsed-1m pikkustega. Mastide paigalduskaugused piiridest on antud nende teede lõigetel.

Tänavavalgustuse tarbimisvõimsus on 3,3kW; toiteks paigaldatakse alajaama lähedale tänavavalgustuskilp, mis komplekteeritakse hämaralüliti (fotorelee) ja prog-rammkellaga, võimaldades automaatjuhtimise.

Tänavavalgustussmastid ühendatakse maakaabliga AXP4G16 üldpikkusega 0,9km, mis paigaldatakse det.planeeringuga ettenähtud kaablitetsooni. Mastidesse paigaldatakse isoleerkesta hargnemis- ja kaitseaparatuur ning viimasest valgustini juhe PPJ3G2,5.

Tänavavalgustussüsteem on soovitatav üleanda Rae valla asutuse "Vaheko" teenindamisele.

8. SIDEVARUSTUS

Planeerimise aluseks on AS Elion tehnilised tingimused nr.2922988 04.06.2004.a.

Planeeritud on 17 uut eramut.

Piiritlus-jaotuskapi paigaldus on ette nähtud Järveküla-Jüri mnt. T11330 ja planeeritud ala sissesõidu äärde kaablite tsooni .

Elamukvartalis on tänavatele planeeritud sidekaablikanaliseerimine d 100mm PVC torudest väikeste kaablikaevudega. Hargnemised elamutesse tehakse d 50 mm PVC torudega kas sadulharundiga või kaablikaevust.

Igale pereelamule nähakse ette kaabel VMOHBU-3x2x0,5 alates kaablijaotuskapist

9. KESKKONNAKAITSE

Elamukvartali sajuveed hajutatakse haljasaladele.

Elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Krundile, mis piirneb Järveküla-Jüri maanteega, istutada tee äärde dekoratiivpõõsaste gruppe või rajada hekk teelt tuleva müra ja saaste kaitseks

Võimalikku liiklusest tekitatud hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega.

Elamutes kasutada aknaid helitakistusega $R_w = 40 \div 50 \text{ dB}$ ja sundventilatsiooni.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ASJAOLUD

Kodanike elukvaliteeti oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Kogemused on näidanud, et üks patrullipiirkond peaks koosnema kõige rohkem 30-40 majapidamisest (korter, eravaldu).

Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast, aga tahab langeda kuriteo ohvriks:

- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.
Häiresüsteem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda.
Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsioonid.
- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukudega turvaukse
- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

11. TULEKAITSE

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr.3) on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate pereelamute lubatud maksimaalne kõrgus on 10 m ja ridamajadel 12 m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Pereelamute tulepüsivusklass on TP3.

Ridamajade tulepüsivusklass on TP2

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Planeeritavale alale on ette nähtud 1 tuletõrjehüdranti. Tuletõrje veekulu norm on 5 l/s

13. TEHNILISED NÄITAJAD

KALMU III KATASTRITUNNUS	65301:001:0176	
PLANEERITAVA ALA SUURUS	2,5 ha	
ELAMUMAA	20633 m ²	
sh pereelamumaa	16627 m ²	
ridaelamumaa	4006 m ²	
SOTSIAALMAA	528 m ²	
TRANSPORDIMAA	3839 m ²	
PARKIMISKOHTADE ARV	normatiivne 43	planeeritud 43
SULETUD BRUTOPIND	6700 m ²	

Koostas: Külli Samblik