

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Ülejõe külas Rae vallas, Harjumaal. Ala paikneb Lagedi külje all Tallinna ringtee ja Pirita jõe vahelisel lagendikul.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine pereelamukruntideks, maaüksuse sihtotstarbe muutmine ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Jõevälja maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus (11.05.2004 nr 242) ja Vallavalitsuse korraldus (01.06.2004 nr 810) ning väljastatud Lähtetingimused.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

2.1. Maakasutus.

Planeeritava ala suurus on 19909 m², sihtotstarve maatulundusmaa. Koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringu järgi on antud ala väikeelamumaa.

2.2. Maastik, hoonestus.

Ala asub lagendikul. Vaateväli on avar. Ida pool on Pirita jõgi, üle jõe on Lagedi alevik. Jõe kaldal on suvilaühistu. Maaüksuse lõunaküljel on Soodevahe peakraav. Kraavi kallastel kasvab tihe puistu (kõrgus u. 6-7 m). Enamus maa-alast on lage kõrge rohuga endine põllu(karja?)maa. Talu hoonestus paikneb maaüksuse põhjaosas ühtse hoonerühmana, ainult üks suurem abihoone on veidi eemal. Talu hoonestus on rajatud erinevatel aegadel, koosneb elamust, suvemajast ja erineva suurusega abihoonetest. Elamu ja suurima abihoone katused on kõrge viiluga (kalle 45-50°), väiksemate abihoonete katuste kalle on madal (5-20°).

Hoonestuse lõuna küljel on viljapuuaid. Talu hoonestus ja õu aiaga hõlmab ¼ maaüksusest. Hoonestuse lääneküljel on ida-läänesuunaline kuuskede rivi. Maaüksuse edelaosas on üksik pödsaspuude rühm (kõrgus u. 5 m).

Maaüksus on tasane, kerge ühtlase langusega lõuna suunas (kõrgusmärgid 17.00-19.51). Maaüksuse edelaosas on väike tiik, mis asub vana salvkaevu kohal.

2.3. Juurdepääsu tee.

Maaüksusele pääseb Lagedi-Aruküla-Peningi maanteelt lähtuvalt külavaheteelt. Osaliselt on tee kinnistute vahel, osaliselt kulgeb üle kinnistute. Jõevälja maaüksusele jõuab see tee põhjapoolt.

Teine pääs on alale kagu poolt läbi suvilaühistu. Ühistu on vastu selle tee kasutamisega teistele maaüksustele ligipääsuks.

2.4. Tehnovõrgud.

Talul on oma salvkaev elamu lõunaküljel. Kanalisatsiooni kogumismahuti on krundi põhjaservas. 0,4 kV õhuliin tuleb maaüksusele Lagedi poolt.

2.5. Piirangud.

Kuivenduskraavi kallastel on 50 m laiune piiranguvöönd, 25 laiune ehituskeeluvöönd ja 1 m laiune veekaitsevöönd.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksusele on planeeritud 5 pereelamu krunti. Olemasolevat taluhoonestust ja aeda hõlmav krunt on suurem (8000 m²), teised on väiksemad (2839-3204 m²). Krundijaotus on lihtne-talukrundi lääne küljele on planeeritud üks uus pereelamukrunt, maaüksuse lõunapoollele on planeeritud kõrvuti kolm uut pereelamu krunti. Tekkivat kooslust on käsitletud kui ühtset hoonestusrühma (hetkel) lagedal väljal, omaette „pesa“.

Hoonestusalade kaugus kinnistu piirist on 8-15 m, hoonestusalade vahe 16-32 m.

3.1. Hoonestus.

- Elamud võivad olla kuni 2-korruselised.
- Suurim hoonestusalune pind on talukrundil 700 m² ja uutel kruntidel 300 m² (kruntide täisehituse % on 8,7-10,6).
- Talukrundil võib olla kuni kuus hoonet, uutel kruntidel kolm (elamu + kaks abihoonet).
- Uute elamute suurim kõrgus maapinnast 9,0 m; kõrvalhoonetel 6,0 m.
- Katuse kalle 20-45°, harja(hoone)suund põhja-lõuna või ida-lääne suunaline. Abihoonete katusekalle võib olla 0-45°. Olemasoleval taluhoonestusel on katusekalded 5 ja 50° vahel.
- Min. tulepüsivusaste TP3.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed.

Alale pääseb olemasolevat külateed pidi Lagedi-Aruküla-Peningi maanteelt. Külateel on avalik kasutus. Külatee põhja-lõunasuunalist lõiku on hiljuti laiendatud ja tugevdatud. Tee lääne-idasuunaline lõik on kuni Pirita jõe kaldal põhjapoolle pöörduva haruni korralik killustikuga tugevdatud pinnasetee (vt. Joonis AP-5). Sealt edasi kuni planeeringualani on tee kitsas pinnasetee (Luha ja Lagevälja maaüksustel). Sel teelõigul on soovitatav kasvupinnase eemaldamine ja tee tugevdamine killustiku või kruusaga (l~420 m).

Maa-ala sisetee on servituudina kruntidel nr 1 ja 2. Sisetee on planeeritud väikese, turvalise elamugrupi siseruumina.

3.3. Haljastus ja heakord, jäätmemajandus.

Krunt nr 1 (olemasolev talu) on väljakujunenud haljastusega. Uutele kruntidele tuleks istutada puid ja põõsastust.

Üldidee:

- Maa-ala sisetee äärde uute kruntide põhjaservale istutatakse puuderivi. Koos talukrundi viljapuuaiaga moodustub roheline tänavaruum, alleeke.
- Väiksemaid puudegruppe võiks istutada elamute vahele ja maa-ala välispiirile. Eraldaks hetkel lageda maa väiksemateks õueruumideks. Välisküljel võib puudegruppe täiendada põõsastusega-hekkidega, mis toimiksid tuuletõkkena.

Piirdeaia maksimaalne kõrgus maa-ala välispiiril maapinnast on 1,5 m. Piirdeaiaid võivad olla metallpostidel metallvõrgust või saetud/hööveldatud puidust. Kruntide vahel võiks piirdeaiaid olla madalam (kuni 1,2 m maapinnast) või üldse mitte rajada.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus või eraldi projektiga.

Alale eraldi lastemänguala ei ole planeeritud kuna planeeritud kruntide arv on väike ja elamukrundid suured. Mänguruumi on piisavalt.

Igale krundile on ettenähtud oma prügikonteiner. Prügi kogumine ja äravedu toimub elanike ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Maa-ala on võrdlemisi kõrvalises kohas, juhuslikult satutakse sinna harva. Alal on hea vaadeldavus. Ala on piiratud aiaga. Kruntide sissesõitudele ja elamute ümbrusesse tuleks rajada õuevalgustus.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

Krundile nr 1 on planeeritud puurkaev. Ühe elamu ööpäevane arvestuslik veevajadus on 0,8 m³; alale kokku $5 \times 0,8 = 4$ m³. Planeeritud puurkaevule on planeeritud 10 m raadiusega sanitaarkaitsevöönd. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 10 m-ni on olemas Keskkonnaministri nõusolek (kiri 07.02.2005 nr 11-11/1038).

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Kruntidele nr 1 ja 2 ühendused on otse puurkaevust, kruntidele nr 3-5 teealale planeeritud veetrassist. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

4.2. Kanalisatsioon.

Ala on hajaasustusega, hetkel puudub lahendus piirkonna kanaliseerimise võimaluste kohta. Reoveed kanaliseeritakse plastist kogumismahutitesse mahuga vähemalt $V=10-12$ m³. Elamu kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahutit tühjendava firmaga.

4.3. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Jõevälja kinnistu (Ülejõe küla, Rae vald, Harju maakond) elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavale kinnistule on olemasolevale elamule lisaks planeeritud neli elamut eraldi kruntidega, kokku viis krunti.

Planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja kinnistu valdaja andmetest.

Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 65 kW (4 plan. elamut) ja 20 kW (1 ol.olev elamu). Planeeringus on arvestatud uue 0,4 kV fiidri kaitsmeteks 3×100 A ja olemasolevale 3×32 A.

Konkreetselt elamu elektrienergia vajadus määratakse vastava projektiga.

Vastavalt Loo Elekter tehnilistele tingimustele nr. 39-2004 on maaüksuse elektrienergiaga varustamiseks planeeritud 10/0,4 kV mastalajaama paigaldamine kinnistu kirde nurka, demonteeritava 0,4 kV õhuliini trassi koridori, õhuliini toitega Kukela-Ilumäe 10 kV-liinilt. Kinnistul asuva 10 kV õhuliinile koos mastalajaamaga nähakse ette kaitsetsoon 10m kummalegi poole liini ja ümber mastalajaama.

Planeeritavate kruntide piirile on ette nähtud transiit/liitumiskilbid LK 2-tariifse arvestiga ja peakaitsemega. Liitumiskilpide 0,4 kV toide on ette nähtud maakaabliga planeeritavast mastalajaamast.

Kõigile 10 kV ja 0,4 kV liinidele seatakse servituudid.

Elamute 0,4 kV toide liitumiskilbist LK tehakse maakaabliga. Teiste hoonete (objektide) toide tehakse maakaabliga ja täpsustatakse hoone(te) projektiga järgnevas projekteerimise staadiumis.

Välisvalgustus lahendatakse koos hoone(te) projektiga järgnevas projekteerimise staadiumis.

4.4. Sidevarustus.

Planeeritavate elamute telefoniseerimiseks on reserveeritud maa-ala telekommunikatsiooni-alase trasside ja piiritlus-jaotuskapi paigaldamiseks vastavalt Elion AS tehnilistele tingimustele nr. 3126250, 21.10.04. kinnistu piires. Sidetrass on ette nähtud teostada UPOTEL 100 torus. Hoonesisestused teostatakse UPOTEL 50 torus.

Piiritlus-jaotuskapi sidumine olemasoleva Lagedi – Loo sidekaabli trassiga (4x4x1,2) toimub väljaspool kinnistut ja teostatakse AS Elioni poolt.

Sidetrassile seatakse kinnistu piires vajadusel servituut.

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tiigist ($V \sim 100 \text{ m}^3$). Tiik asub vana salvkaevu kohal, mis tagab vee pideva olemasolu. Tiigi kõrvale tuleb rajada soojustatud veevõtukaev, tagades tuletõrjevee saamine ka külmal ajal. Tiigi kõrvale umbtee lõppu on planeeritud manööverdamis-plats 12x14 m. Umbtee pikkus on $\sim 150 \text{ m}$

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 16 m. Hoonete min. tulepüsivusaste TP3.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma

insener Genaadi Pentikäinen