

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva töö koostamise aluseks on pr.Tiiu Sooveriga sõlmitud töövõtuleping nr.0226 03.juuni 2002.a., Rae Vallavalitsuse korraldusega 08.maist 2002.a. nr.453 kinnitatud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks, krundi omadust tõendav dokumentatsioon, OPTISET poolt 03.02.a. koostatud maa-ala geodeetiline plaan ja tehnilised tingimused.

Planeeringuga nähakse ette Järveküla küla Loopealne Suurekivi kinnistule pereelamute kvartal, mis oleks juba varem kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitatava kvartali laiendamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks onkinnistu jagamine pereelamu kruntideks, kruntidele hoonestustingimuste määramine ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeerimisel on arvestatud olemasolevate tehnovõrkudega ja situatsiooniga.

Geoloogiliste uuringute alusel on antud alal pinnase orienteeruv geoloogiline lõige:

0,7÷1,2m pööratud pinnas

0,5m rähk (15-20% suuri osiseid)

1.5 m moreen ja lubjakivi

Pinnasevett 2,5 m sügavuseni ei täheldatud. Hoonete projekteerimisel tuleks konkreetses asukohas teha täiendavad geoloogilised uurimised.

Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigis kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutusi.

2. Olemasolev olukord.

Planeeritav Loopealne-Suurekivi kinnistu maatükk II (65301:001:0292) asub Järvekülas Vana-Tartu maantee ja Vana-Järveküla tee ristmikul. Kinnistu pindala on 6,88ha, praegune sihtotstarve - maatulundusmaa.

Kinnistu piirneb kirdes Vana-Tartu maanteega (Järveküla - Jüri mnt.), loodes Vana-Järveküla teega, edelas kinnistutega Männi tee 1 ja Männi tee 2 (mõlemad väikeelamumaa) ning Soovere maaüksusega (transpordimaa), kagus Sepa maaüksusega (maatulundusmaa). Kinnistust edelas olevale alale on kehtestatud detailplaneering (Rae vallavolikogu otsus nr.98 23.12.1997.a. - vt. OÜ Esplan töö nr.9714 "Loopealse-Suurekivi talu detailplaneerimise I järk", autor arh. K.Karu).

Planeeritav ala on hoonestamata. Vana-Järveküla tee ääres asub amortiseerunud heinaküün, mis kuulub lammutamisele. Vana-Tartu maantee ääres, krundi idanurgas asub arheoloogiamälestis - ohvrikivi. Ohvrikivi on riikliku kaitse all (Kultuurimälestiste riiklik register nr.473). Teeristi lähedal asub ilma ootepaviljonita bussipeatus.

Maa-ala on kaetud rohumaaaga. Kõrghaljastus valdavalt puudub, vaid Vana-Tartu maantee ääres kasvavad üksikud männid. Endise põllu veeres läbib krundi vana kivimüür. Samuti on vana kivimüür säilinud krundi kagupiiril. Kivimüüridel kasvavad puud. Maapinna kallak on põhja ja itta.

Tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad. Kinnistut läbib madalpinge õhuliin. Vana-Tartu maantee servas on side õhuliin. Loopealse-Suurekivi detailplaneeringu I järguga haaratud alal on välja ehitatud puurkaev ja trafo-alajaam.

Piiravad tingimused.

Maa-ala planeerimisel tuleb arvestada Vana-Tartu mnt. 50,0m ja Vana-Järveküla tee 20,0m kaitsevööndiga, õhuliinide kaitsevööndiga 2,0m mõlemal pool liini ja ohvrikivi kaitsevööndiga min 5,0m.

3. Planeering.

3.1. Üldised põhimõtted.

Käesolev detailplaneering on jätkuks Loopealse-Suurekivi pereelamute kvartali I järjekorra detailplaneeringule. Tänavamaade laiused (Vana-Järveküla tee, Männi tee) ja hoonestusele esitatavad piirangud on samad, mis I järjekorra projektis.

Planeeritav ala on jaotatud 35 ühepereelamu krundiks. Tänavavõrgu kujundamise aluseks on soov säilitada vanad kiviaiad, viidates niimoodi koha varasemale kasutusviisile ja struktuurile. Vana-Tartu maantee äärne ala, kus kasvavad männid ja asub ohvrikivi, kujundatakse pargiks. Sinna rajatakse ka laste mängu- ja spordiväljak.

Planeeritavale alale ehitatakse trafoalajaam ja tuletõrje veehoidla. Mõlemale rajatisele moodustatakse omaette krunt sihtotstarbega tootmismaa.

3.2. Elamukrundid ja ehitusõigus.

Loopealse-Suurekivi kinnistu maatükk II on jagatud 34 ühepereelamu krundiks. Peale selle moodustatakse üks elamukrunt (Männi tee 8) ja trafo-alajaama krunt Soovere maaüksusest, kuna sinna eelmises detailplaneeringus ette nähtud tuletõrje veehoidlat pole vaja välja ehitada.

Väikseim krunt on 1068 m², suurim krunt 1732 m². Krunte suurusega 1000...1200 m² on 8, 1200...1400 m² on 20, suuremaid kui 1400 m² on 7. Elamukruntide sihtotstarve on väikeelamumaa.

Igale krundile on võimalik ehitada üks kuni kahekorruseline elamu ja üks ühekorruseline abihoone eraldiseisvana või plokeeritult. Hoonete ehitusalused ja brutopinnad ning kruntide täisehitusprotsendid (15-19%) vastavad kruntide suurusele.

Ehituskeeluala laiuseks on üldjuhul 5,0m krundi piirist. Laiemad ehituskeelualad on Vana-Tartu mnt. ja Vana-Järveküla tee ääres, sõltudes maantee kaitsevööndi laiusest.

3.3. Nõuded hoonestusele ja heakorrale.

Elamute katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 10,0m. Katuste kalle 0°...40°, harjajoon risti või paralleelne tänavaga. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Planeeritud alal on keelatud püstitada palkmaju ja kasutada seinte välisviimistlusmaterjalina plastmasslaudist. Hoonete välisviimistlusena näha ette krohv või tellis ja värvitud või immutatud puit.

Kruntidel tuleb hoonete ja teede rajamisega rikutud pinnas taastada ja külvata muru. Kruntide juurdesõiduteed sillutada. Igale krundile rajada parkimisvõimalus 3...4 autole (1...2 kohta garaažis, 2 kohta krundil). Prügikonteinerid paigaldada sissesõitude lähedusse. Kruntide piirdeaiaid - hõre horisontaallaudis metallpostidel ($H_{max} = 1,0m$). Kiviaedade kohal puidust piirdeaedu mitte rajada. Omanikud, kelle krundi piiridel asuvad kiviaiad, on kohustatud neid ja nendel kasvavaid puid säilitama, kaitsma ja hooldama. Täpsemalt näidata heakorrastus- ja haljastuselementide asukohad hooneprojektide koosseisus.

Tolmu- ja mürasaaste vähendamiseks istutada puud (soovitavalt kuused) kruntide piiridele piki Vana-Tartu maanteed ja Vana-Järveküla teed ning laste mängu- ja spordiväljaku äärde. Maantee-äärne park ja laste mängu- ja spordiväljak lahendada eriprojektiga. Pargis asuvale kaitsealusele ohvrikivile on määratud 6,0m kaitsetsoon.

3.4. Liikluskorraldus, tänavad ja parkimine.

Tänavavõrk on kujundatud kooskõlas säilinud kiviaedadega (vt. p.3.1.). Männi tee kaudu on ühendus varemplaneeritud alaga. Tupikteedelt (Küüni tn., Välja tn.) on jalakäiguteede kaudu ühendus ülejäänud kvartaliga. Läbi pargi on soovitatav rajada jalakäigutee bussipeatusesse (lahendada pargi projektis). Vana-Järveküla tee äärde rajada kõnnitee.

Tänavamaade laiused on enamkasutatavatel lõikudel (Männi tee sirge osa, Suurekivi tn.) 15,0m, mujal vähem. Kitsaim on see Männi tee pargiäärses lõigus (min 12,0m). Tänavalaigus Suurekivi tänaval on 6,60m, mujal 4,60m. Jalakäiguteede laius on 2,0m. Tänavamaa piir (punane joon) ühtib krundi piiriga. Tänavakaitsevöönd on 0,00m. Iga tänav moodustab omaette krundi sihtotstarbega transpordimaa. Tänavamaadel on näidatud liini- ja veejuhtimisservituudi eeldusega alad.

Vana-Tartu mnt. ja Vana-Järveküla tee ristilt on 50,0m esimese sissesõiduni (Välja tn.). Kogu alal piirata liiklemiskiirust 30km/h. Paigaldada kiirust ja sõidueesõigust piiravad liiklusmärgid. Liiklusmärgistus lahendada tänavate projektis.

Parkimine.

Projekteeritud elamute parkimisnormatiiv (väljaspool keskust):

elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2...3 kohta

Projektis:

1...2 kohta garaažis + 2 kohta krundil = 3...4 kohta

3.5. Vertikaalplaneerimine.

Projekteeritava elamukvartali maa-ala on üldiselt tasane, väikese langusega ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused on valdavalt vahemikus 43,50...46,0m, ainult kvartali lõunaservas tõuseb maapind kõrguseni 47,50m. Vertikaalplaneerimise lahendusega on põhiliselt säilitatud olemasolev reljeef, ainult kvartali lääneosas olev lohukoht tuleb täita (0,50...0,70m), tõstes maapinna kõrgusmärgini 45,70.

Kuna sadeveekanaliseerimiseks ei ole kvartalisel tasel nähtud ning pinnasevee tase on võrdlemise sügaval (2,0...2,50m maapinnast), imbub asfaltkattega teedelt valguv vesi pinnasesse.

4. Näitajad planeeritava ala kohta.

Loopealne-Suurekivi mü maatükk II:

1. Planeeritav ala	6,9 ha
2. Elamumaa	44427 m ²
3. Üldmaa	9966 m ²
4. Tootmismaa	200 m ²
5. Transpordimaa	14201 m ²
6. Suletud brutopind (elamud)	15630 m ²
7. Elamute arv	34
8. Parkimiskohti	102-136
9. Elamukrundi keskmine suurus	1307 m ²

Soovere mü:

1. Planeeritav ala	18472 m ²
2. Elamumaa	1197 m ²
3. Tootmismaa	60 m ²
4. Transpordimaa	17215 m ²
5. Suletud brutopind (elamud)	430 m ²
6. Elamute arv	1
7. Parkimiskohti	3-4

5. Muinsuskaitse nõuded.

Pargis asuvale kaitsealusele ohvrikivile (Kultuurimälestiste riiklik register nr.473) on määratud 6,0m kaitsetsoon. Igasugusel tegevusel lähtuda Muinsuskaitse seadusest (ET-1 0114-0058) ja väljastatavast kaitsekohustuse teatisest.

Omanikud, kelle krundi piiridel asuvad kiviaiad, on kohustatud neid ja nendel kasvavaid puid säilitama, kaitsma ja hooldama. Kiviaedade kohal puidust piirdeaedu mitte rajada. Vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamisel jälgida, et ei kahjustataks kiviaedu ja neil kasvavaid puid.

6. Keskkonnakaitse.

Kõik elamud on täielikult heakorrastatud (individuealküte hoonestaja valikul, veevarustus elamukvartali olemasoleva puurkaevu baasil, kanalisatsioon kogumiskaevudesse igal krundil eraldi hilisema lülitamisega asula võrku pärast Peetri küla kanalisatsioonivõrgu valmimist, elekter ja side kvartali võrgust). Igale krundile paigaldatakse sissesõidu lähedale kõva kattega platsidele prügikonteinerid. Prügi soovitatavalt sorteerida. Ära vedu soovitatavalt tsentraalne.

Tänavad asfalteeritakse, ehitustegevusega rikutud pinnas taastatakse ja külvatakse muru. Kõik olemasolevad puud säilitatakse. Kaitseks müra ja tolmu eest istutatakse puud piki Vana-Järveküla teed ja Vana-Tartu maanteed ning laste mängu- ja spordiväljaku äärde.

7. Tuleohutus nõuded.

Projekt on koostatud vastavuses Eesti projekteerimisnormidega "Ehitiste tuleohutus"

ET-1 0109-0235.

Hoonete kaugus krundi piirist on min 5,0m. Vähim lubatud tulepüsisivusklass on TP3. Tupikteede pikkus on < 150m. Tupikteede lõppu rajatakse tuletõrje nõuetele vastav ümberkeeramisplats. Tupikteedelt on ühendus teiste tänavatega jalakäiguteede kaudu.

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q=10$ l/sek saadakse rajatavatest tuletõrje veemahutitest ($2 \times 50,0 \text{ m}^3$) Männi teel. Tuletõrje veemahuti tegevusraadiuseks on arvestatud 200,0m. Detailplaneeringu esimeses etapis ette nähtud tuletõrje veehoidla Loopealse teel katab 200,0m raadiuse puhul I etapis projekteeritud elamud. Seega langeb ära vajadus rajada veel üks $50,0 \text{ m}^3$ veemahuti Männi teel, mis oli ette nähtud detailplaneeringu I etapis. Tuletõrje veemahutite paiknemine ja tegevusraadiused vt. Lisa 11.

8. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Võimaliku kuritegevuse vähendamiseks projekteerida planeeritud alale piisav tänava-, pargi- ja elamute välisvalgustus. Organiseerida elamupiirkonna naabrivalve.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesoleva projekti veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- 1) Lähtetingimused Järveküla küla Loopeal-Suurekivi pereelamute II järjekorra detailplaneeringu koostamiseks (08.05.2002. a. nr. 453)
- 2) AS ESPLAN töö nr. 9714 "Harju maakond, Rae vald, Järveküla küla T.Sooveri Loopealse Suurekivi talu detailplaneerimine"
- 3) "Ühisveevärk" EPN 18.5.1. ET-1 1003-0333
- 4) "Ühiskanalisatsioonivõrk" EPN 18.6 ET-1 1003-0352
- 5) Vee tarbimisnormid ET-1 1001-0193

8.1. Veevarustus

Planeeritud pereelamuid varustatakse majandus-joogiveega olemasolevast puurkaevust tootlikkusega $Q=9,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Puurkaevu kaitsetsoon $R=50,0 \text{ m}$. Vesi vastab joogivee kvaliteedi- ja kontrollnõuetele. Perspektiivselt tuleb puurkaev rekonsrueerida 2-astmeliseks.

Elamukvartalisse on planeeritud ühisveevarustuse ringvõrk, mis monteeritakse koos avastuslindiga plasttorudest DN110-50 PN10 kanalisatsiooniga ühisesse kaevikusse. Hargnemiskohtadesse on ette nähtud pikendatud spindliga siibrid DN100-50. Kinnistute veeühendused monteeritakse plasttorudest DN25. Krundi piirist väljapoole paigaldatakse maakraan DN25 (liitumispunkt). Kinnistute veemõõtmine toimub elamute nõuetekohastes veemõõdusõlmedes. Veetrasside rajamisel jälgida, et ei kahjustataks kiviaedu ja neil kasvavaid puid.

8.1.1. Tuletõrjeveevarustus

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q=10,0 \text{ l/s}$ 3 tunni jooksul saadakse planeeritavast tuletõrje veehoidlast mahuga $W=100 \text{ m}^3$.

8.2.Kanalisatsioon

Elamu heitveed on ette nähtud juhtida krundil paiknevasse kogumismahutisse minimaalse mahuga $W=8,0 \text{ m}^3$. Perspektiivselt on ette nähtud heitveed juhtida Peetri küla ühiskanalisatsioonivõrku, mis juhib heitveed Tallinna linna kanalisatsioonisüsteemi. Perspektiivsed torustikud monteeritakse plasttorudest DN200-160 ja kaevud plastkaevudest DN400/315. Elamukvartali madalamasse kohta on ette nähtud heitvee pumpla sukelpumpadega ($Q=5,0 \text{ l/s}$, $H=6,0 \text{ m}$) Survetrass monteeritakse plasttorudest DN110. Kinnistu piirist väljapoole paigaldatakse kontrollkaev (toru) – liitumispunkt. Kanalisatsioonitrasside rajamisel jälgida, et ei kahjustataks kiviaedu ja neil kasvavaid puid.

Sajuveed elamute katustelt ja kõvakattega pindadelt hajutatakse ja immutatakse pinnasesse

8.3.Põhinäitajad

A. Joogivesi

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1) Ööpäevane veevajadus (koos kastmisveega) | $Q = 27,0 \text{ m}^3/\text{d}$ |
| 2) Suurim tunnivoolum: | $Q = 6,1 \text{ m}^3/\text{h}$ |
| 3) Suurim sekundiline voolum: | $Q = 2,3 \text{ l/s}$ |
| 4) Vajalik rõhk veevõrgus: | $H = 300 \text{ kPa}$ |

B. Tuletoorjevesi

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Väliseks tulekustutuseks (3 tunni jooksul) | $Q = 10,0 \text{ l/s}$ |
|---|------------------------|

C. Heitvesi

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| 1) Ööpäevane voolum: | $Q = 22,0 \text{ m}^3/\text{d}$ |
| 2) Reostus | $S = 8,0 \text{ kg BHT/d}$ |

9. Elektrivarustus

Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II jrk. detailplaneering on koostatud vastavalt EESTI ENERGIA AS Jaotusvõrgu TALLINN-HARJU Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.22967 27.08.2002.a.

Loopealne-Suurekivi MÜ II kvartali detailplaneeringuga näha ette maaüksuse toiteks kahetrafoline kompleksalajaam HEKA2; 10/0,4kV; 2x400 kVA, perspektiiviga 2x630kVA. Olemasolev SIKU mastitrafoalajaam demonteeritakse.

Alajaama toide on planeeritud olemasoleva “Siku” 10/0,4kV mastalajaama mastist kaabelliinina joonisel näidatud trassi mööda.

Projektiga on ette nähtud KP kaabli AHXAMK-W-12/20 kV, 3x120/35 paigaldamine kraavkaevikus sügavusel 0,7 m.

Kvartali elektriliste koormuste määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 “Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramine”.

Kvartalitesse I ja II paigaldatakse 66 elektriküttega (põhivariant), elektripliidiga ja elektrikerisega ning otsese elektri boileriga elamute, keskmise pinnaga 200 m². Kvartali elektrilised koormused on toodud alljärgnevas tabelis (vt. jooni. GP-7).

Olemasolev 0,4 kV võrk on viidud uue alajaama toitele.

Detailplaneeringuga nähakse ette elurajooni õhukaabelliinide liiniservituudi alad, samuti paigaldatavate transiit- ja liitumiskilpide asukohad kahe krundi vahelisele piirile.

Projekteeritavate elamute el.energiaga varustuseks on trafo-alajaamas ette nähtud 12 fiidrit.

MP välisvõrgud teostada:

- kaablitega AXPK kraavkaevikus kuni mp mastini;
- õhukaabliga AMKA mp mastidel.

Parkimiskompleksis el. varustuseks on ette nähtud omaette liitumiskilp.

Pumbajaamade el. varustus nähakse ette I ja II TA sektsioonidelt.

Tööjooniste koostamiseks esitatakse uus tehniliste tingimuste taotlus võimsuste ja asendiplaaniga.

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

Elektirenergia saamiseks tuleb sõlmida Võrguühenduse kasutamise leping ja tasuda liitumistasu.

Kvartalisest teede valgustamiseks kasutatakse 150 W naatriumlapidega välisvalgusteid 6 m kõrgusel mastidel. Normeeritud valgustus on 10 LX. Mastide vahekaugus ei tohi ületada 30...35 m. Välisvalgustusliinid ehitatakse välja õhukaabelliinidena AMKA 3G16/25.

Projekteeritav tänavavalgustus lülitatakse tänavavalgustuse lülitusjaotusseadmega DJS-RPO200.

Tänavavalgustuse lülitus-jaotusseadme hämarlüliti andur viiakse lähima posti tippu vastavalt hämarlüliti paigaldusjuhendile.

Elektriliinide trasside rajamisel jälgida, et ei kahjustataks kiviaedu ja neil kasvavaid puid.

10. Telefoniseerimine

Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II jrk. detailplaneering on koostatud vastavalt EESTI Telefon poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. GI-8-41175-7/108 12.07.2002.a.

Käesoleva projektiga on lahendatud sisekvartalite I ja II sidevarustus.

Vana-Tartu mnt. ja Vana-Järveküla tee nurgale paigaldatakse telefoni peajaotuskapp.

Eesti Telefoni juurdepääsuvõrgu kaabli paigaldamine Mõigu telefonijaamast või planeeritavast Peetri digitaaljaamast kinnistule planeeritava jaotuskapini lahendatakse eraldi projektina.

Kvartalis II paigaldatakse üks telefonikapp ELTEK 200 ja kolm telefonikappi ELTEK 100.

Kvartalis I paigaldatakse üks telefonikapp ELTEK200 ja kaks telefonikappi ELTEK 100.

On ette nähtud kaheavaline sidekanalisatsioon e.100m telefonikapist PSK kuni II kvartali kapini ELTEK200.

Sidekanalisse jaotuskapist PSK kuni magistraaljaotuskapini ettenähtud kaabel VMOHBU 50x2x0,5 ja 100x2x0,5 (vt.joon.GP-7).

Sõiduteede alused lõigud ette nähtud A kategooria torudest. Kaevudena kasutatud KKC-2 tüüpi sidekaevusid, maksimaalse kaugusega 120m.

Projekteeritud sidekanalisatsioonist tuleb 50mm läbimõõduga PVC torud paigaldada kruntidele projekteeritavate elamuteni. Hargnemised põhikanalisatsioonist teostatakse kaevudest või sadulharudest.

Rajatavate elamute sisendused jaotuskappidest sidekanalis kaablitega VMOHBU 3x2x0,5.

Kaablite otsastamisel jaotuskappides kasutada KRONE otsastusseadmeid, elamutes teostada kaablite otsastamine jaotuskarpidega AK-3

Sideliinide trasside rajamisel jälgida, et ei kahjustataks kiviaedu ja neil kasvavaid puid.