

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Rae Vallavalitsus, huvitatud isikuks Kei Geiminen ja koostajaks arhitekt Merle Kinks FIE. Planeering on koostatud detailplaneeringu koostamise lepingu (Rae Vallavalitsus 27. sept. 2005, nr. 6-14/87) ja Rae Vallavalitsuse korralduse nr. 1385 (25.10.2005) alusel kinnitatud lähtetingimuste järgi ning vastab põhilahenduselt eskiisprojektile. Planeeringu koostamise eesmärk on moodustatavate kinnistute sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, teede ja tehnovõrkudega varustamine, tänavavalgustuse ja haljastuse üldiste põhimõtete kirjeldamine.

Planeeringuala hõlmab "Vikita" kinnistut (katastritunnus 65301:003:0282), sihtotstarve elamumaa, omanik Kei Geiminen. Planeeritava ala suuruseks on ~1 ha. Ala on tasase reljeefiga ja umbes veerand sellest on kaetud metsaga. Planeeritavat kinnistut läbib Kangru katastriüksust teenindav sisetee. Naaberaladest on detailplaneeringuga kaetud Andrekse kinnistu (maatükk I detailplaneering).

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigimaantee teekaitsevööndis. Seetõttu on esialgne hoonsetuse kavand viidud läbi vaatamiseks Põhja Regionaalsesse Maanteametisse ning saadud sealt kooskõlastus koos täiendavate tingimustega (nr. 103, 07. veebr. 2005). Hindamaks mürataset planeeringualal, viidi läbi ka liiklusrüüri analüüs (Akoon Oy Eesti Filiaal, töö nr. 2271-1), millest nähtub, et mürataset on lubatud normide piires alates 20 meetri kaugusel maanteest. Kuigi ka Maanteamet lubab hoonsetuse rajada alates 20 meetrit teest, on need siiski parema elukvaliteedi tagamiseks paigutatud teest vähemalt 30 meetri kaugusele.

2. Kontaktvöönd

Planeeringuala (tähistatud juuresoleval fotol punase joonega) asub Jüri alevikust ~350 m kaugusel.

Kirik asub 600, bussipeatus 650 meetri, lähim pood 1 km, perearstikeskus 1,4 km, gümnaasium 1,7 km, lasteaed 2 km ja rahvamaja ning vallavalitsus 2,4 km kaugusel.



Ala piirneb idast Assaku-Jüri riigimaanteeaga (T-11113), lõunast Andrekse ja Lodjapuu tee katastriüksustega, kus toimub ka aktiivne arendustegevus (vt. juuresolev foto naabruses asuvast arendusalast). Planeeringualast läände jääb Kangru kinnistu, mis on hoonestatud elamu ja kõrvalhoonega ning on käesoleva planeeringu huvitatud isiku elupaigaks. Planeeringuala piirneb põhjast Kurve kinnistuga, millega ühiselt piirilt kulgeb kraav.



3. Hoonestusvariandid

Planeeritav Vikita kinnistu on 100% elumumaa. Analüüsides hoonestusvariante on peamisteks võimalusteks kavandada kas ühepereelamuid, paarismaju või ridaelamuid.

Arvestades kinnistu suurust (9 488 m²), oleks sinna teoreetiliselt võimalik kavandada 5...6 eramukinnistut. Tuleb aga arvestada, et osa kinnistuid jääksid sellisel juhul täielikult teekaitsevööndisse ja kuigi on lubatud rajada hooneid 20 meetri kaugusele teest, oleks eelkõige nende juurde kuuluvates aedades viibimine suhteliselt ebameeldiv ja väheprivaatne. Lisaks paikneb planeeritava ala põhjaservas väärtuslik noor mets, mis oleks ilus tervikuna säilitada. Metsaalale elamukruntide kavandamisel satuksid aga puud paratamatult ohtu.

Paarismajade või ridaelamute kavandamisel on samade mahtude juures võimalik tuua hoonestus teest kaugemale. Vastavalt Rae Vallavolikogu alalise keskkonnamisjoni otsusele on lubatud Vikita kinnistule ehitada kuni 10 ridaelamukorterit (kaks paarismaja ja kaks kolmest ridaelamut). Eskiislahendusega tegime ettepaneku jagada lubatud 10 korterit kolme maja vahel (kaks kolmest ja üks neljane ridaelamu) mis lubas hoonete arvu vähendada ühe võrra, tuua täiendavalt hooneid teest kaugemale ning jätta kinnistu põhjaservas paikneva väärtusliku noore metsa puutumata. Eskiisprojekti põhimõtteline lahendus kiideti heaks ja seetõttu kopeerib käesoleva detailplaneeringu lahendus juba eskiisis toodut.

4. Hoonete projektid

Planeeringus näidatud hooned on kavas välja ehitada olemasolevate (tüüp)projektide alusel. Ühekordse ridaelamu projekti arhitektiks on Anto Savi, töö on koostatud OÜ Lootusprojekt poolt (nr. 0508). Kaustast on kavas kasutada "läänepoolse maja" mooduleid L1+L2+L2+L3 (korterid vastavalt 36,5m²; 53,8m²; 53,8m² ja 72,5m²).

2-kordsete ridaelamute projekt on koostatud arhitekt Merle Kinks FIE poolt, kaastegevaks arhitektid Anto Savi ja Martin Kinks.

Hooned on projekteeritud ühtse arhitektuurse ilmega asumite tarbeks ja minimalistlikule stiilile omaseid võtteid kasutades (katusekalle kuni 10°, põhitoon valge, puitosade toonimisel kasutatud erineva varjundiga immutusvahendeid). Majad on seotud kuuridega ja omavad avarat tagahoovi. Lihtsa kandilise vormi panevad elama kaks vastandlikku materjali (puit ja kivi) mis peaks olema ka kontrastset tooni – hele ja tume. Majade esimese korruse hoovipoolne fassadi moodustavad peamiselt põrandani aknad, mis peaks visuaalselt suurendama elutube ja kaotaks kindla piiri siseruumide ja õue vahel.

Nimetatud ridaelamute projektid esitatakse Rae Vallavalitsusele koos käesoleva detailplaneeringuga.

5. Planeeringuala arhitektuurne lahendus

Planeeringualale on kavandatud üks 1-kordne ja kaks 2-kordset ridaelamut ning väike katlamaja hoone nende kütmise tarbeks. Kahekordsed ridaelamud on paigutatud ala lõunaserva, kus nad seonduvad juba olemasolevate Andrekse arendusala ridaelamutega. Ühekordne ridaelamu on paigutatud otsaga metsaalsse (puudest vabasse kohta). Selliselt loob ta ülemineku kõrgemalt hoonestuselt madalamaks ja sealt edasi metsaalsaks. Nimetatud mets eraldab visuaalselt ka hoonestusala olemasolevast kraavist.

Planeeringuala jagab kaheks seda läbiv sisetee (teenindab ka Kangru maaüksust), millele moodustatakse eraldi kinnistu. Kuna piki riigimaantee serva kulgev kergliiklustee tuli vastavalt Põhja Regionaalse Maanteameti tingimustele (nr. 103, 07. veebr. 2005) planeerida Vikita kinnistule, nähti ka nimetatud tee jaoks ette eraldi katastriüksused.

Lisaks teemaadele moodustatakse eraldi kinnistu ka katlamajale ja määratakse ära ala, mis kuulub liitmisele Kangru kinnistuga. Tekkivaid ridaelamukrunte täiendavalt jagada ei ole kavas.

Planeeringualal säilitakse kõik väärtuslikud puud ning kinnistu põhjaservas paiknev noor mets. Täiendava haljastuse rajamiseks tellitakse vastav projekt. Kavandatava haljastusega piiritletakse ridaelamute tagaaiad muust alast ning seatakse nende kasutamiseks vastav notariaalne kasutuskord. Hoonete ja maantee vahelisele alale kavandatakse tihe põõsastik müra täiendava isoleerimise eesmärgil. Piirdeaedu planeeringualal ei kasutata välja arvatud kinnistu põhjaservas paiknev kraav, mille juurde pääs on lastele ohutuse tagamise eesmärgil kavas piirata 1m kõrguse roheline võrkaiaaga.

6. Teed ja parkimine

Planeeringuala sisetee on projekteeritud vastavuses Põhja Regionaalse Maanteameti tingimustega (nr. 103, 07. veebr. 2005). Vastavalt nimetatud tingimustele on kavandatud ka riigimaantee ääres külgev kergliiklustee kuni Kurve kinnistuni.

Parkimiskohtade hulga arvestamisel on lähtutud alljärgnevast tabelist:

Elamu liik	Linnakeskus		Vahevöönd		Äärelinn	
	Elanik/ külaline	kokku	Elanik/ külaline	kokku	Elanik/ külaline	kokku
Projekteeritav ridaelamu	- / -	-	1 / 0,2	1,2	1,2 / 0,2	1,4
Projekteeritav 1...2 toaline krt.	0,3 / -	0,3	0,7 / -	0,7	0,8 / 0,1	0,9
Projekteeritav >3-toaline krt.	0,5 / -	0,5	0,9 / -	0,9	1 / 0,1	1,1

Moodustataval ühekordse ridaelamu kinnistul on kolm 2-toalist ja üks 3-toaline korter. Arvestades, et tegu on asula äärealaga, on normatiivne parkimiskohtade arv 3,8. Planeeringus on sinna kavandatud 6 parkimiskohta.

Moodustataval 2-kordsete ridaelamute kinnistul on 6 ridaelamuboksi, mis teeb normatiivseks parkimiskohtade arvuks 8,4. Planeeringus on sinna kavandatud 12 parkimiskohta.

7. Tehnosüsteemid

Detailplaneeringu mahus on lahendatud ridaelamute tehnovõrkudega varustamine, mis on projekteeritud võrguvaldajate poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Võimalike tehnovõrkude kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EPN 17. "Linnatänavad" Osast 8 "Tehnovõrgud ja rajatised" tabel 8.2 järgi, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 213 02.07.02.a. Edasisel projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Veevarustus

Majandusjoogivesi saadakse planeeringu alale vastavalt AS ELVESO poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr.38/05 31.03.2005.a. Planeeritud veetrass algab Andrekse teelt plasttorust D110. PE plasttoru surveklassiga PN10 rajatakse Assaku-Jüri tee tsooni (ühtib arengukavaga). Arvestuslik veekulu kolmele ridaelamule 12,8 m³/d. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega vähemalt 0,5 m kaugusel krundi piirist tee poole. Veemõõdu sõlmed asuvad ridamajades selleks sobivates ruumides. Krundil 3 veemõõdusõlm asub hoones 3A. Hoone 3B saab vee 3A kaudu. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Trassi kogupikkus on 425 m, s.h.krundil nr.2 42 m ja nr.3 5 m. Tuletõrjevee vajadus 10 l/sec. Üks hüdrant planeeringu alal, teised arengukava realiseerimisel.

Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni tuleb reoveed juhtida kogumismahutitesse, mis on planeeritud kinnistule nr 1. Tegelik veekulu on arvutuslikust väiksem, praktiliselt 6-10 m³/kuus pere kohta. Planeeritud 2 mahutit a` 25 m³, mis peaks mahutama planeeringuala 10 korteri 2...4 nädala reoveed. Torustikud rajatakse plasttorudest PVC SN8. Liitumispunktideks on kontrollkaevud krundi piirist vähemalt 0,5m teepoole. Kanalisatsioonitrassi pikkus 77 m, s.h. krundil nr.2 40 m ja nr.3 5 m. Arengukava järgi perspektiivne kanalisatsioonitrass rajatakse Assaku-Jüri tee tsooni. Ühiskanalisatsiooniga liitumine on näidatunud planeeringualal ära, kui perspektiivne

Drenaaž

Ridaelamute vundamentidele on projekteeritud drenaažvõrk. Kinnistu põhjaservas asuva kraavi väike sügavus ei võimalda klassikalist süsteemi (toru peale maapinnast 1,2 m). Kooskõlastatult tellijaga on planeeritud "uputatud" süsteem. Hoonete ±0.00 määramisel on lähtutud max. veenivoost 39.60. Drenaaži kraavi suubumise koht süvendada ja paigaldada augustatud kaev ümbritsetuna killustikuga. Drenaažtorustikena sobiksid näit. Tupla drenitoru T8 või selle analoog. Soovitatav avade pind 40-50 cm²/m. Drenaažtoru kaetakse kogu perimeetri ulatuses geotekstiiliga. Vaatluskaevud teleskoopilised plastmassist Ø400. Trassi pikkus 105 m.

Soojusvarustus

Vastavalt RAE Vallavolikogu määrusele nr. 52 (14.12.2004) jääb planeeringuala AS Elveso kaugküttepiirkonda. Samas lubab nimetatud määruse Lisa nr. 1 erandeid juhul, kui ehitiste soojakoormus paigaldatava trassi kohta on väiksem, kui 2 kW ja/või kui projekteeritud ehitiste koguvõimsus on väiksem, kui 40 kW (vastavalt p. 2.3.2. ja 2.3.3.).

Planeeritud hoonete koormus kokku on 50kW (ilma sooja tarbeveeta). Arestades kaugust AS Elveso Jüri katlamajast (965 m) teeb see soojakoormuseks paigaldatava trassi jooksva meetri kohta 0,05 kW. Nimetatud põhjusel ei ole põhjendatud kaugküttetrassi rajamine ja AS Elveso ei ole sellest ka huvitatud.

Ridaelamute kütte ja soojavee varustus on lahendatud tsentraalselt, krundil nr.1 asuva konteinerkatlamaja baasil. Soojustrass maa-alune, isoleeritud plasttorudest kanalita paigaldusega. Trassi pikkus 80 m. Katla valikul arvestada võimalusega perspektiivis üle minna gaasi tarbimisele. Esialgu kütus - kütteõli. Planeeringualal on ette nähtud koht perspektiivse gaasitrassi rajamiseks kavandatud katlamajani.

Elektrivarustus

Hoonete elektrivarustus on projekteeritud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr. 76802 (25.11.2005) alusel, mille kohaselt on ette nähtud planeeringuala varustamine elektrienergiaga 0,4 kV maakaabli kaudu Tõnikse alajaamast (kogupikkus kuni liitumispunktideni 95 m).

Planeeringualal on ette nähtud järgneva suurusega peaksitsmed:

Tarbija	kogus	Peakaitse	Kokku
saunaga ridaelamuboks	9	3x16A	3x144A
saunata ridaelamuboks	1	3x10A	3x10A
tänavavalgus	1	3x6A	3x6A
katlamaja	1	3x6A	3x6A
Kõik kokku:			3x166A
Koguvõimsus:			166x0,8=133kW

Kõikidele ridaelamuboksidele on ette nähtud oma liitumispunkt liitumiskilbis. Samuti on ette nähtud eraldi liitumispunktid tänavavalgustuse ja katlamaja tarbeks. Hoone 2 toide toimub jaotus-liitumiskilbi "JK2, TVAK" kaudu; hoone 3A, tänavavalgustuse ja katlamaja jaotus-liitumiskilbi "JK3a, TVAK" kaudu ning hoone 3B jaotus-liitumiskilbi "JK3b, TVAK" kaudu.

Seega paigaldab Eesti Energia planeeringuala elektriga varustamiseks kolm liitumiskilpi (jadavinnaklülititega tüüp CDC 420A + arvestitega mõõtekilp E-KSEEA 94 3M).

Planeeringuala läbiv ja Kangru kinnistut teenindav õhuliin on kavandatud demonteerida ning tagada nimetatud kinnistu elektrienergaga varustamine jaotus-liitumiskilbi "JK3b, TVAK" kaudu.

Sidevarustus

Hoonete sidevarustus on projekteeritud vastavalt AS Elion Ettevõtte poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele Nr. 4263663 (12.12.2005).

Piiritlus-jaotuskapp VK 2x400 on ette nähtud Assaku-Jüri mnt. ja kvartali sisetee vahelisse nurka. Jaotuskappe VK-200 on kaks ja need on projekteeritud kvartali sisetee äärde, teemaale. Projektis on ette nähtud ka Kangru kinnistu liitumise võimalus kavandatava sidevõrguga.

Kõik sidekaablid on ette nähtud paigaldada plasttutudesse (sidekanalisatsioon). Projekteeritud sidekanalisatsiooni kogupikkus kuni liitumispunktideni (jaotuskapid VK-200) on 68 m).

Tänavavalgustus

Detailplaneeringu mahus on lahendatud maa-ala tänavavalgustus. Postidel asuvaid tänavavalgustuslampe on 3, neist 2 on ette nähtud paigaldada olemasolevate õhuliini haruliini puidust postide külge. Ülejäänud, väiksemavõimsuselised lambid kinnitatakse hoonete seintele.

Lamp	Võimsus	Kogus	Koguvõimsus
Postil	75 W	3 tk.	225 W
Hoone seinal	11 W	11 tk.	121 W
Kokku:			346 W

8. Keskkonnakaitse

Projekteeritud hooned ei ole keskkonda reostavad. Olmeprügi ja paber kogutakse vastavatesse konteineritesse, mis asuvad katlamaja juures.

9. Tulekaitse

Ridaelamud ehitatakse välja olemasolevate projektide alusel (vt. punkt 4). Hoonete tuleohutus on projekteeritud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" alusel. Seletusliri lähtub Majandus ja Kommunikatsiooniministri 27.12.2002 määrusest nr. 70 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile" (RTL 2003, 3, 27). Hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP 3 ja on ehitise kasutusviisi järgi elamud. Tüüpprojektide alusel ehitatavate ridaelamute otsaseinad ja katuseni ulatuvad korterite vahelised seinad on betoonplokkidest, mille tulemusel moodustavad kõik korterid eraldi tuletõkketsoonid. Kõikidesse ridaelamukorteritesse paigaldatakse autonoomne tulekahjusignalisatsiooni-andur.

Hoonetevaheline kaugus on üle 8m ja kõikidele hoonetele on tagatud igast küljest ligipääs (v.a. hoonete tagakülgedes paiknevad õuealad, mis on piiratud hekiga). 1-kordse ridaelamu ette viib 2,5m laiune jalgtee, 2-kordsete ridaelamute ette viivad 4m laiused autoteed. Autode parkimiseks on projekteeritud parklad, et teed vabad võimalikuks läbipääsuks tuletõrjeautodele. Krundil ei tohi ladustada hoonetevahelisse tuleohutuskujasse põlevaid materjale. (alus: Tuleohutuseeskirjad, Üldeeskiri TE-1)

Tuletõrje veevarustuse tarbeks on projekteeritud tuletõrjehüdrant, mis on ühendatud veevarustuse süsteemi rajatava PE plasttoruga PN10. Hüdrandi asukoht on määratud Rae

Valla arengukava alusel ja see paigaldatakse rajatavale Ø110mm läbimõõduga veetorule, millele perspektiivis on ette nähtud ringvool. Hetkel ei ületa projekteeritud umbtorustiku pikkus lubatud 200 meetrit (EVS 812-6:2005 osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetest p. 7.2.3.). Tuletõrjehüdrantide vahekauguste määramisel on lähtutud EVS 812-6:2005 lisast F, mis määrab kuni kahekorruselise hoonestusega elumupiirkondades nende vahekauguseks 300m.

Juhul, kui korteritesse paigaldatakse kaminad, peab korsten ulatuma katuse taspinnast 0,8 m kõrgusele ning olema tagatud juurdepääs katusele.

10. Haljastus

Haljastus planeeritaval alal on müra tõkestava funktsiooni ja esteetilise iseloomuga. Olemasoleva kõrghaljastuse hulgas domineerivad lehtpuudest saared, jalakad, kased, lepad ja toomingad. Okaspuudest esineb kuuske ja mändi. Planeering näeb ette enamike olemasolevate puude säilitamist.

Rajatava madalhaljastuse liikide valikul tuleks otsustada kodumaiste kasuks ja võiks kasutada näiteks pihlakaid, mägimände, kadakaid. Maantee ja hoonestuse vahele on kavandatud tihe hekk, mis peaks olema eelkõige müra tõrjuva funktsiooniga (~20 m laiune) ja koosnema erinevatest taimeliikidest (sh. igihaljad mägimännid jne.).

11. Maaparandus ja vertikaalplaneerimine

Planeeritaval alal Harju Maaparandusbüroo andmeil maaparandust tehtud ei ole. Ala põhjaserva läbib kraav, mis juhib ära Kalevi piirkonna tööstuspargi sadevett. Kuna tegemist ei ole põllukuivendussüsteemi osaga, ei ole see arvel eesvooluna. Siiski on hoonestus paigutatud kraavist võimalikult kaugemale ja tagatud piisav ruum vajadusel võimalike süvendustööde teostamiseks. **Tuleb aga märkida, et seoses eespool nimetatud tööstuspargi arenguga suureneb vee vooluhulk kraavis, mis juba praegu kevadeti maid üle ujutab. Põhjuseks on väikese läbilaskevõimega truubid enne kraavi suubumist kanalisse. Probleemi süvenemisel on vallavalitsus kohustatud võtma tarvitusele meetmed nimetatud truupide läbilaskevõime suurendamiseks.**

Planeeringu koosseis sisaldab ka vertikaalplaneerimist. Sadevete ärastus on kavandatud pinnase pikikaldega planeeringuala põhjaservas asuva kraavi suunas ja mööda drenaažitoru, mis samuti suubub nimetatud kraavi. Kvartalisisesee tee alt juhitakse sadeveed läbi jämedast

killustikust kanali kaudu. Vertikaalplaneering on koostatud selliselt, et sadeveed ei voolaks majade vundamentidele ja naaberkinnistutele.

12. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Võimalikku kuritegevust vähendavate teguritena käsitleb planeering alljärgnevat:

Tänavavalgustus

Planeeringualal on kavas valgustada kvartali sisetee ning paigaldada valgustid kõikide korteruste kõrvale. Kogu välisvalgustus lülitub tööle hämardudes fotorelee abil.

Naabrivalve

Kogu planeeritav ala moodustab ühtse terviku. Arvestades territooriumi ja leibkondade arvu suhtelist väiksust (projekteeritud eluasemed 10 perele) on loodud tingimused inimeste omavaheliseks heaks tundmiseks-teadmiseks. Kvartalit ei läbi transiitteed (v.a. Kangru kinnistu majapidamist teenindav sisetee). Seega satub sinna võimalikult vähe võõraid. 2-kordsed ridealmud paiknevad ühel kinnistul mistõttu ei ole võimalik üksiku maja elanikel rajada selle ümber omavoliliselt piirdeaedu (majadevahelised krundipiirjooned puuduvad!). Iga korteri juurde kuuluva tagaia kasutamiseks seatakse maa kasutuskord vastava korteriomaniku kasuks ning vastav ala piiratakse hekiga ($h = 1,2\text{m}$).

Vaated

Ridaelamukvartalit eraldab Assaku-Jüri riigimaanteeest tihe kibuvtsahekk. Kvartalisiseselt aga lahendatakse haljsatus selliselt, et see ei suleks vaatekoridore. Autode parklad on paigutatud selliselt, et autod oleksid vaadeldavad korteriakendest.