

Projekti koostas:

Arhitektibüroo Tiivi Torim OÜ

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. Seletuskiri

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringu koostamise lähteseisukohad
4. Maa-ala planeering
 - 4.1 Teed ja liikluskorraldus
 - 4.2 Tehnovõrgud
 - 4.3 Veevarustus
 - 4.4 Kanalisatsioon
 - 4.5 Soojavarustus
 - 4.6 Elektrivarustus
 - 4.7 Tuleohutus
 - 4.8 Drenaazisüsteemid
 - 4.9 Haljastus ja heakord
 - 4.10 Liiklusmüra taotlustasemed ja müratasemete hindamine
 - 4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

B. Joonised

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis
4. Teede lõiked
5. Illustreeriv joonis
6. Tehnovõrkude koondplaan
7. Valgala skeem
8. Kuivenduse rekonstrueerimise skeem
9. Kruntide sadevete ärajuhtimise skeem

C. Lisad

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus
2. Detailplaneeringu algatamine
3. Lähtetingimused
4. Detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine

5. OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND
tehnilised tingimused
6. AS ELVESO tehnilised tingimused
7. Elion Ettevõtted AS, vastus tehniliste tingimuste taotlusele

D. Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

A Seletuskiri

SELETUSKIRI

ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Karukella kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja kinnistu planeerimine üksikelamu (pereelamu), kaksikelamu (kaks plokistatud üksikelamut) ja ridaelamukruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ning moodustatavate kinnistute varustamine tehnovõrkudega.

OLEMASOLEV OLUKORD

Asukoht, maaomand

Planeeritav 70700 m² suurune maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Järveküla külas. Planeeringuala moodustab Karukella kinnistu katastritunnusega 65301:001:0242. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ja selle omanik OÜ BaltFix.

Hoonestus, teed

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Kinnistut läbib põhja-lõunasuunaline Liiva tee. Teest itta jääb võsastunud lepa- ja männimetsaga kaetud maa-ala, teest läände aga lage põllumaa.

Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutusepiirangud ja kitsendused:

- Liiva tee teekaitsevöönd
- veekraavide kaitsevööndid

Tehnovõrgud

Tehnovõrgud uusehitusteks puuduvad.

PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD

Arvesse võetud planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering.
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava.
- Koostamisel olev Järveküla küla Inno II kinnistu detailplaneering, mis on algatatud Rae Vallavolikogu 10.05.2005 otsusega nr 414.

- Koostamisel olev Järveküla küla Teoni V ja Teoni VI (Teoni II pereelamute grupp) kinnituste detailplaneering, mis on algatatud Rae Vallavolikogu 09.04.2002 otsusega nr 325. Koostaja on OÜ Takuma Projekt.

- Katastriüksuse plaan.

Nõutavad geodeetilised mõõdistused

Planeeritava ala kohta on teostatud geodeetiline mõõdistus koos tehnovõrkudega M 1:500, OÜ Aakermaa poolt.

MAA-ALA PLANEERING

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rae valla koostatava üldplaneeringuga (Koostaja OÜ Urban Mark), ja üldplaneeringu maakasutuspiirangute osaga.

Maa-alale on moodustatud 31 krunti. 4-boksilistele ridaelamutele 3 krunti, 3-boksilistele ridaelamutele 2 krunti, paarismajadele 14 krunti ja üksikelamutele 4 krunti. Kolm metsast krunti kinnistu kagunurgas jäävad üldmaaks, ühele neist, krundile 21 rajatakse laste mänguplats, puhkeala. Sinna planeeritakse looklev jalgte-jooksurada mille vahele tulevad laste mänguväljaku ala ning liivakast. Mänguväljakule planeeritakse lastele kiiged, liumägi, turnimisatribuudid ning mängumajakesed. Mänguväljaku ja liivakasti ning jalgte vahelisel alal on punase kiviga kaetud pinnad, kus asuvad istepingid, kus jalga puhata või lastel silma peal hoida. Samuti planeeritakse tee äärde valguspostid ja prügikastid.

Samuti jääb üldmaaks Liiva tee äärse kraavi krunt. Neli krunti jäävad liiklus ja transpordimaaks. Läbivast teest itta jäävaid kinnistuid katab võsastunud mets, tee ääres lepamets-võsa, teest ca. 20m kauguselt lisandub männimets. Piki teed kulgeb 5m laiune kraav, mis koos haljastusega jääb elamukruntidest välja rohealaks. Kraavi ei likvideerita. Üldmaal on kraavist üleminek ette nähtud sillana. Kinnistu idapiiril olev kraav likvideeritakse kooskõlas Harju maaparandusbürooga. Paarismajad ehitatakse iseseisva sisetee äärde, metsa säilitatakse maksimaalselt. Kogu krunditud alal tehakse võsaraie ja mets kujundatakse parkmetsaks. Sel alal ei saa kasutada kruntidele piirdeid. Säilitatakse metsloomade vaba liikumine.

Hooned on lahtise, regulaarse hoonestusviisiga, kahepoolse kaldega katustega (kalle 10°), sokliga (sokli kõrgus 0,3m), harja kõrgusega 7,0

m. Fassaadid viimistletud puidu või krohviga, katused on plekist. Piirdeks on võrkaed kõrgusega 1,2m.

Lubatud ehitusalad algavad igal krundil vähemalt 5m kauguselt krundi piiridest.

Üksikelamu (pereelamu) krundid on vastavalt Rae Vallavolikogu alalise keskkonnakomisjoni 16.03.2005 koosoleku protokolliga nr 8 p 15, minimaalse suurusega 1700 m².

Kaksikelamu kruntide minimaalne suurus on 2000 m².

Ridaelamute (kuni 4-boksilised) kruntide minimaalne suurus 2500 m².

Kruntide ehitusõigused, piirid, maakasutuse sihtotstarbed, hoonestuslaad, ehituskeelu alad, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundus printsiibid ning piirete kujundus ja kõrgused on antud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringuga on lahendatud sõiduautode parkimine moodustatavatel kruntidel. Igale üksikelamukrundile on arvestatud 2 kohta, kaksikelamu krundile 4 ja ridaelamute kruntidele 2 kohta iga boksi kohta.

Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamine vähemalt 10% ulatuses planeeritavast alast.

Teed ja liikluskorraldus

Planeeritavat ala läbib rekonstrueeritav Liiva tee ja Liiva teest alguse saavad kitsamad siseteed. Liiva teest itta jääv sisetee lõpeb ala kirdenurgas ringteega. Läänepoolses osas paiknevat maa-ala läbib ringtee, mille keskelt viib jalakäijate tee üldisele puhkealale ja millelt lähevad teed naaberkinnistutele. Teed tehakse tolmuwabaks.

Detailplaneeringuga nähakse ette Liiva tee rekonstrueerimine koos kergliiklustee rajamisega, määratakse projekteeritavatele teedele omaette teemaa krundid. Liiva tee teemaa krundi laiuse määramisel lähtutakse varem koostatud detailplaneeringutega määratud teemaa laiusest 18 m. Kinnistule planeeritavate siseteede laiuste määramisel arvestatakse sinna paigaldatavate tehnovõrkude vajadusega. Kõik teed tehakse kahekihilise asfaltkattega. Liiva teel on 1m laiune mururiba, 3 m laiune kergliiklustee, 2m vahemururiba, 7m sõidutee ja 5m mururiba. Kergliiklustee suundub kuni krundile 21 viiva ülekäigurajani ja jätkub peale seda teisel pool Liiva teed piki üldmaa kruntide äärt. Siseteed on 7,8m laiad. 2,1m laia kergliiklusteega, 4,6m

laia sõiduteega ja 1,1m laia mururibaga. Krundil 31 olev kergliiklustee on 3m lai ja samuti 2 kihilise asfalkattega.

Tehnovõrgud

Tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, sadevesi) planeeritaval alal lahendatakse ühisvõrkude baasil.

Veevarustuseosa

AS ELVESO varustab Karukella kinnistu detailplaneeringu ala veega koguses kuni 25,0 m³/d , peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole projekteeritakse sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.

Kanalisatsiooniosa

AS ELVESO võtab vastu karukella kinnistu detailplaneeringu alalt reovett kuni 25,0 m³/d peale piirkonda ühiskanalisatsiooni väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt. Samuti rajatakse kruntidele 19 ja 21 reoveepumpla.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Vee ja kanalisatsiooni paiknemine vastab AS Water Ser poolt tehtud tööprojektile.

Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt gaasiküttel.

Elektrivarustus

OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND planeerib Karukella MÜ kinnistute elektrienergiaga varustamiseks kinnistule 20/0,4 kV komplektalajaama. Alajaama toide planeeritakse sisselõikega „Järveküla“ 110/20 kV alajaamast Katku MÜ-le projekteeritavast 20 kV maakaabelliinist alajaamast läbijooksvana.

Alajaama asukoht valitakse võimalikult koormuse keskmesse. Tarbijatele planeeritakse alajaamast kinnistule 0,4 kV maakaabelliinid ringtoitena. Alajaamale määratakse asukoht ja kaabelliinidele servituudialad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või insenervõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid). Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde nähakse ette jaotuskilbid ja võimalikult mitmekohalised liitumiskilbid.

Tuleohutus

Hoonete planeerimisel vaadeldaval maa-alal on arvestatud normidekohaste tuleohutuskujadega. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklassiks on TP3. Tulekustutus ja päästemeeskonna sisenemisteedeni ja väljapääsudeneni on tagatud vähemalt 3 m laiused juurdepääsuteed.

Tulekustutusvesi võetakse tuletõrjehüdrantidest Liiva teel ja siseteel.

Drenaazisüsteemid

Karukella mü elamumaaks muutmisega ja seal alustatava ehitustegevusega olemasolev drenaaz kindlasti lõhutakse. Kuna seal olev drenaazisüsteem ulatub ka naaberkruntidele, siis on vajalik näha ette drenaazi rekonstrueerimine sellises mahus, mis tagab naaberkrundidel oleva drenaazi töötamise. Selleks tuleb Karukella mü läänepiirile rajada uus drenaazikollektor min d80mm, mis ühendatakse oleva kollektoriga ühenduskaevu abil mü edelanurgas. Kollektoriga läbilõigatavad dreened ühendatakse rajatava kollektoriga, muud krundid dreeneeritakse olemasolevatesse kraavidesse. Kruntide sadevete ärajuhtimine on toodud skeemina (vt. Joonis 8).

Haljastus ja heakord

Istutatavate puude min. täiskasvanukõrgus on min. 7m, istutamise hetkel 2m. Krundidel 22-26 asendatakse iga alates 100 mm läbimõõduga puu vähemalt samaväärsega. Kuni 2000 m² suurustele kruntidele istutatakse 7 istikut, suurematele 12 istikut. Soovitavad asukohad vt. illustreeriv joonis. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamine vähemalt 10% ulatuses planeeritavast alast. Kruntidele 16, 17, 18 liiva tee ääres paigutatakse istikud piki Liiva teed. Olmeprügi kogutakse konteineritesse krundi piiril, sissesõidutee

juurde. Olmejäätmete, paberi ja papi ning biolagunevate jäätmete kogumiseks peavad olema eraldi sorteerimiskonteinerid.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud abinõud kuritegevuse ennetamiseks ja kuriteohirmu vähendamiseks, mis on valitud Eesti Standardist EVS 809-1:2002. Krundid piiratakse läbinähtavate piiretega. Oluline on ala heakorrastus ja piisav valgustatus, mis hästi läbimõelduna muudavad ka vähem läbikäidavad kohad ohututeks. Puhas ja korras ümbrus tagab turvatunde. Elamukruntidele paigaldatakse hügieenilised jäätmekogumismahutid – eraldi üldjäätmed, klaas, paber. Autode parkimine toimub iga elamukrundi siseselt, millega hoitakse ära autodega seotud kuritegevus. Kruntide sissepääsuväravad on lukustatavad. Puhkealal kasutatavate õueinventaridena (pingid, valgustuspostid, mänguväljakute atraktsioonid jne.) tuleks kasutada vastupidavast materjalist tooteid. See vähendab vandalismi ja süütamise ohtu. Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed sest puhkeala eesmärk on ka atraktiivsus ja atraktiivsus on samas ka ennetusstrateegia. Pingid ja teised varguste ohvriks sattuda võivad objektid tuleks kindlalt kinnitada (nt maa külge). Ennetavate sõnumite (nt. hoiatused taskuvaraste eest) edastamine aitab vähendada kuriteo hirmu ja varguste ohtu. Samuti lisab kindlustunnet plaan puhkeala teedest, milleks paigaldatakse sissepääsu juurde teadetetahvliid või kuulutuste tulbad.