

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Kopli kinnistu detailplaneeringu aluseks on väljastatud „Lähtetingimused” (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 10.02.2004 korraldusega nr 112).

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Kopli kinnistu asub Vana-Tartu maantee ääres Peetri külas, Rae vallas. Ümbruskonnas on valdavad endised põllumaad, kus toimub aktiivne planeerimis- ja ehitustegevus, mida soodustab lähedus Tallinna keskklinnale ja hea teeühendus.

Asustusstruktuur.

Ümbruskonda planeeritud-rajatud valdavalt üksikelumuid. Vähemal määral on rajatud-rajamisel rida- ja korterelumuid. Maaüksuse edelaküljel on valmishitatud üksik- ja ridaelamutega elamuala.

Maaüksus.

Maaüksus on 2/3 osas lage rohumaa, 1/3 on lehtpuu puistu. Maaüksus on kagu-loode suunaline. Maantee on maaüksuse loode küljel. Maantee ääres on vana talukoht- elamu koos hulga abihoonetega. Talu taga on kõrge rohuga lage maa. Maaüksuse kirdeservale on kunagi hakatud teed rajama (pinnas kooritud, asemele veetud ehituskivide jääke). Puistu on maaüksuse kagu osas (enamuses kased, haavad, pihlakad; h 8-12 m). Osaliselt on maapind liigmärg. Maaüksuse kagupiiril on puhastamist vajav kuivenduskraav.

Maa-ala aluspinnaseks on paas. Maaüksus on täiesti tasane- kõrgusmärgid 37.03-37.62.

Maantee ääres on ühistel postidel 10 kV ja 0,4 kV õhuliinid.

Maaüksuse suurus on 62597 m², sihtotstarve maatulundusmaa. Koostatavas Rae valla üldplaneeringus on sihtotstarbeks planeeritav elamumaa. Maaüksuse idanurka on planeeritud suurem tiik.

Piirangud.

Vana-Tartu maantee (Järveküla-Jüri maantee T-11330) on V klassi maantee. Maanteel on 50 m laiune teekaitsevöönd ja 60 m laiune sanitaarkaitsevöönd. Hooneid on lubatud rajada kuni 20 m kaugusele sõidutee servast (Põhja Reginonaalne Maanteeamet, 27.06.05 nr 50416).

10 kV õhuliinil on 10+10 m laiune kaitsevöönd. 0,4 kV õhuliinil on 2+2 m laiune kaitsevöönd. Kuivenduskraavi kaldal on 1 m laiune veekaitsevöönd.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Tellija sooviks on maaüksusele rajada üksik- ja ridaelamuid ning väiksemaid korterelumuid.

Üldlahenduse idee aluseks on arvamus, et pikaks ajaks jääb domineerima ehitatud keskkond. Lagedal alal kõrghaljastuse kasvamine võtab aega. Lahenduse selgrooks on tee (tänav).

Teedevõrgu planeerimisel on lähtutud üldplaneeringus pakutud lahendusest, korrigeerides seda varem koostatud detailplaneeringutest tulenevalt. Maaüksusel on üks läbiv tee. Tee kulgeb läbi Kopli maaüksuse kagu suunas. Naabermaaüksustele pääsuks on jäetud kaks teeotsa (Saare ja Männiku II maaüksustele).

Teeruum on selle ala ühisruum, kus kõik elanikud liiguvad. Lahendus on ülesehitatud teeruumi mitmekesisusele. Maaüksusel paiknevad erinevad hoone-krunditüübid. Maantee ääres on talukoha krunt ja kaks üksikelamu krunti. Tee teeb käänaku krundi keskele. Tee põhja küljel on korterelamud, tee lõunaküljel ridaelamud. Maaüksuse idanurgas on sotsiaalmaa krunt (mänguala, haljasala, võimalik üldplaneeringus pakutud tiik).

3.1. Hoonestus.

Korterelamud.

Korterelamud on planeeritud kolmestest rühmadest koosnevadena kolmele krundile (kokku 7 või 9 elamut). Hoonerühma elamud on vaba paigutusega ühel hoonestusalal, kuid vaateid mittevarjavalt. Elamute vahele tekib siseõueruum, väliskülgedel on avatud haljasvöönd. Rühmade vahel on parkimisplatsid. Kahel krundil on külaliste parklad eraldi tee ääres. Kruntide valitud kohtadesse istutatakse väikesed puuderühmad. Korterelamute kruntide suurused on 5716, 6058 ja 6275 m². Korterite kohta on planeeritud 1,5 parkimiskohta.

– Korterelamud on planeeritud 3-korruselised.

– Suurim ehitisealunepind on 1100 m² (kruntide täischitus 17,5-19,2 %).

- Kruntidele on planeeritud kuni 3 hoonet.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast on 11 m.
- Hoone tulepüsivusaste TP1.
- Ühel krundil on kuni 33 korterit.
- Kortere lamu projekteerida ühe trepikojaga.
- Katuse kalle 0-5°.
- Kõik korterelamud tuleb projekteerida ühtse tervikuna (ühe büroo poolt).
- Välisviimistlusmaterjal: Kasutada võib kõiki tuleohutusnõuetele vastavaid ja vastupidavaid materjale. Materjalikasutuses peab valitsema ühtsus- krundi piires või majade kaupa (näiteks 2 suuremat ühtemoodi, 5 väiksemat teistmoodi) sarnased materjalid. Lahendus ei tohi olla täielikult vastanduv. Mingi „teema” läbib kõiki korterelamuid- üks või mitu materjali, värvitoon, akna jaotus või muu.
- Värvitoonid: Seinte põhiviimistlusmaterjalil kasutada telliste värvigammat (valge, kollased, beežid, oranžid, punased, pruunid – soojad toonid). Avatäidete rõdude ja muude lisaelementide värvivalik vaba.

Ridaelamud.

Ridaelamud on kavandatud ala lõunaküljele „minikvartalitena”. Kavandatud on 2,5 kvartalit. Täiskvartalil on ridaelamud kolmes küljes, lõunapoolne külg (vastu naaberelamuala) on vaba. Poolikul kvartalil on hooned kahes küljes, kolmandas küljes on talukoha krunt. Kvartalite vahel on lühike tupiktee. Tee on ideena ühtne plats hoonest hooneni, kruntidele hoonete ette rajada varikatustest ja/või väikevormidest „puhver”. Teeala saab kasutada ka mänguplatsina. Kvartalite siseküljel on haljasruum.

Kavandatud on 8 elamut, kokku 33 boksi. Ridaelamu boksid on kavandatud korteriomandi põhimõttel (boksi kaupa kruntideks ei jagata). Kruntide suurused on 2009-2687 m². Igale boksile on planeeritud 2 parkimiskohta.

- Ridaelamud on planeeritud 2-korruselised.
- Suurim ehitisealunepind on 400 ja 500 m² (kruntide täisehitus 18,6-24,9 %).
- Peateega paralleelsetel elamutel on kuni 100 m² ehitusalustpinda boksi kohta. Risti olevatel elamutel kuni 125 m². Suletud brutopind on kõigil 200 m² boksi kohta. Risti olevatel elamutel on 2. korruse pindala väiksem kui 1. korruse pindala.
- Kruntidele on planeeritud 1 hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast on 7,5 m.
- Hoone tulepüsivusaste TP1-TP3.
- Ühel krundil on 4 või 5 korterit.
- Katuse kalle 0-10°.
- Välisviimistlusmaterjal: Kasutada võib kõiki tuleohutusnõuetele vastavaid ja vastupidavaid materjale. Materjalikasutuses peab valitsema ühtsus- majatüüpide, kvartalite ja/või teede kaupa.
- Värvitoonid: Värvikasutuses peab valitsema sarnaselt materjalikasutusele ühtsus- majatüüpide, kvartalite ja/või teede kaupa. Toonid vabad.

Üksikelamud.

Maaüksuse maanteepoolisel küljele on planeeritud 3 erineva suurusega krunti- 1228, 2479 m² ja talukoha krunt 5286 m². Elamud on kuni 2-korruselised.

- Elamud on planeeritud kuni 2-korruselised. Abihooned 1-korruselised.
- Suurim ehitisealunepind on 250 ja 800 m² (kruntide täisehitus 13,3-20,3 %). Ühe abihoone suurim ehitisealunepind on 40 m².
- Kruntidele A2 on planeeritud 1 elamu + 1 abihoone, krundile A3 1 elamu + kuni 2 abihoonet, talukoha krundile 1 elamu + kuni 5 abihoonet.
- Hoonete suurim kõrgus maapinnast on 7,5 m.
- Hoonete tulepüsivusaste TP1-TP3.
- Üksikelamute arhitektuurne lahendus- vaba.

3.2. Teed ja liiklus.

Maa-alale on planeeritud üks läbiv tee. Tee algab Vana-Tartu maanteelt ja jätkub Männiku II kinnistu detailplaneeringualale. Maa-ala idaossa on jäetud teeots perspektiivsele põhjapoolse suunduvale teele (võimalik ühendada põhjapool oleva elamuala teedevõrgustikuga). Planeeritud sõiduteed on ette nähtud kahekihilise asfaltbetoonkattega.

Maantee äärde on kavandatud rattatee. Maaüksuse sisetele on kavandatud ka eraldi kõnnitee (tee põhjaküljel).

Parkimine on lahendatud oma kruntidel.

Riigimaanteel on 50 m laiune kaitsevöönd. Maantee ja planeeritud tee ristmikule on ettenähtud 15x150 m nähtavuskolmnurk, s.t. Seal ei tohi olla nähtavust varjavaid objekte ja haljastust. Elamukrundid on planeeritud väljapoole nähtavuskolmnurka.

3.3. Haljastus ja heakorrastus, jäätmekäitlus.

Korter- ja ridamaja kruntidele tuleb rajada kõrghaljastust. Kõrghaljastus on planeeritud väiksemate gruppidenaga. Maa-ala idaosas säilitada puistu samuti gruppidenaga-aladena. Puistu tuleb puhastada alusvõsast. Põhijoonisel on antud igale krundile istutatavate/kasvatavate puude minimaalne arv. Iga maha võetav puu ($d > 10$ cm) asendada kahe puuga samal krundil, võimaluse puudumisel teistel kõrvalkruntidel. Puude liikidest eelistada olemasolevas puistus kasvavaid, eelkõige kaske, mis tõestanud oma kasvuvõimet sel kidural pinnasel. Haljastuse lahendus ja puude liigid täpsustada hooneprojektide koosseisus.

Valla üldplaneeringuga on maa-ala kirdenurka kavandatud tiik (ulatub ka naaberkinnistutele). Kopli kinnistu detailplaneeringuga on välja pakutud tiigiala ideelahendus. Tiigi lahendus on pakutud vabavormilise kujuga, saarega. Moodustub mitmeplaaniline ja ruumiline vaade. Ümber tiigi on kavandatud jalgrada istekohtadega. Kopli kinnistul on tiigi ala planeeritud eraldi sotsiaalma krundina. Krundile on kavandatud ka palliplats. Kopli kinnistu arendaja osaleb tiigi rajamises Rae vallaga eraldi sõlmitava kokkuleppe alusel.

Korterlamute kruntidele elamute vahele rajada väikelaste mängukohad.

Piirdeaedade kõrgus 1,5 m. Üksiklamute piirdeaiaid võivad olla välisküljel ka läbipaistmatud. Võib kasutada saetud puitu või metallvõrku. Ridaelamutel rajada piirdeaed hoone joonele (sissesõiduala piiramata). Kasutada võib läbipaistvat piirdeaeda (hõre saetud puit või metallvõrk metallpostidel). Korterelamu kruntidele piirdeaedu mitte rajada. Parkla külgedel võib kasutada madalat kivimüüri (h kuni 1 m) maastikuvormina, mis osaliselt varjaks autosid.

Igale krundile on ettenähtud oma prügikonteiner(-id). Korterelamute konteinerid paigutada parklate juurde. Rajada väikese jäätmemajana (konteinerid visuaalselt varjatud). Ridaelamute prügikonteinerid võib paigutada krundi piirile piirdeaia koosseisus olevatesse varjualustesse. Üksiklamute prügikonteinerid paigutada sissesõiduteede äärde värvate kõrvale. Vajadusel korraldada jäätmete kogumine liigiti. Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi valdajate ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppele.

3.4. Vertikaalplaneering.

Olemasoleva maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 37.03-37.62. Maapinda on kavandatud veidi tõsta. Planeeritavad kõrgusmärgid (tee kohal) on vahemikus 37.75 idaosas ja 38.10 maantee ääres. Planeeritav maapind jääb kõrgemale Ülemiste järve kõrgeimast võimalikust veeseisust. Kruntide pinna planeerimisel anda üldine kalle planeeritud kraavide suunas- kruntidel B1-B3 põhjapoole, kruntidel B4-B11 lõunapoole.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Teele on planeeritud tänavavalgustus. Alal on hea vaadeldavus. Alal on võimalused vabaaja veetmiseks.

4. TEHNOVÕRGUD.

Üldist.

Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 ptk.11 "Tehnovõrgud" järgi, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Veevarustust ja kanalisatsiooni saab edasi projekteerida peale ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonnas AS Water Ser-I poolt. Tehnilised tingimused nr.83/06 06.03.2006.a.

4.1. Veevarustus.

Arvestuslik veekulu on 48,4 m³/d. Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veevõtt tuleb ringistada loode suunas tuletõrjvee tagamiseks. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega ja on planeeritud 0,5 m kaugusele krundi piirist. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Magistraalrassi pikkus 625 m, liitumispunktideni 150 m. Tuletõrjvee 10 l/sec tagavad 2 hüdranti.

4.2. Kanalisatsioon.

Maapinna kõrgused ei anna võimalust kogu majandus-fekaalvett juhtida isevoolselt kinnistu piiridest välja. Planeeritud on kaks ülepumplat. Pumplad projekteerida kahe pumbaga. Torustikud rajatakse plasttorudest PVC SN8. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele. Sügavus 1,95 kuni 3,0 m planeeritavast maapinnast. Tagasitäide toru peale liiv või moreen 30 cm. Sõidutee alla jäävatel lõikudel tagasitäide 100% liivaga. Liitumispunktideks on kontrollkaevud krundi piiril kõrvuti veevarustuse maakraanidega. Kanalisatsioonitrassi pikkus teemaal 785 m. Survetorustikku on 27 m.

4.3. Sadeveed, drenaaž.

Maa-ala külgedel on kuivenduskraave (kaguküljel, kohati põhja küljel, loode nurgas). Ümbruskonnas sadevee kanalisatsioon puudub.

Sadevete ja pinnavee ärajuhtimiseks on maa-alale planeeritud kuivenduskraavid. Kuivenduskraavid on planeeritud maa-ala põhja ja lõuna külgedele paralleelselt kinnistu piiriga. Maa-ala põhja küljel juhitakse kruntide 2/3 osas vesi loode suunas (olemasolevasse kraavi, mis suundub maantee truupi), 1/3 osas kagu suunas (kavandatavasse tiiki). Maa-ala lõuna küljel juhitakse vesi kagu suunas olemasolevasse kraavi. Kruntide pinna planeerimisel anda üldine kalle planeeritud kraavide suunas- kruntidel B1-B3 põhjapoole, kruntidel B4-B11 lõunapoole.

Sõidutee äärde ja kõnnitee alla on planeeritud kuivendusdreanaaž eelvooludega Vana-Tartu mnt. alt läbivasse kraavi ning kaguküljel olevasse kraavi. Kui tehniliselt on võimalik võib veed suunata ka kavandatavasse tiiki. Trassi pikkus 610 m. Lähimõõt vähemalt d300, täpsustada tööprojektiga. Teekatendilt kogunev lumesulamis- ja sadevee ärajuhtimine lahendatakse teeprojektiga.

Katenditelt koguneva veekoguse määramiseks võetakse aluseks "EPN 18.4. Kinnistukanalisatsioon" punkt 5.2 sajuvee arvutusaravool, millega arvestatakse erinevate pinnakatete äravoolutegureid, nende pindala ning vihma intensiivsust.

4.4. Soojusvarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Rida- ja individuaalelamute küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil. Katla valikul arvestada võimalusega perspektiivis üle minna gaasi tarbimisele. Võimalik on ka variant, et gaas jääb põhikütuseks ja olenevalt katla tüübist reservkütus näiteks puit-brikett.

4.5. Gaasivarustus.

Planeeritavate hoonete maagaasiga varustamine on võimalik OÜ Water Ser Ehitusjuhtimise poolt välja antud tehniliste eeltingimuste kohaselt. on projekteeritud A-kategooria gaasitorustik kinnistu teemaal kruntideni. Iga krundi ees on maa-alune sulgemisseade. Trassi pikkus 610 m.

4.6. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Kopli kinnistu (Rae vald, Harjumaa) elektrivarustuse 20 kV ja 0,4 kV liini trasside, alajaama, liitumis- ning transiitkilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Planeeritavatel kinnistul on ette nähtud 15 hoonestatud krunti, 2 pumplat ja tänavavalgustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 82296, 23.02.2005.a., millised näevad ette komplektalajaama paigaldamist Jüri alajaama Lehmja toitefiidril.

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

Orienteeruv tarbimisvõimsus kruntide/objektide kaupa on:

A1, eramu - 20kW

A2, eramu - 20kW

A3, eramu - 40kW

B1, 3 korterelamut - 100kW

B2, 3 korterelamut - 100kW

B3, 3 korterelamut - 100kW

B4, ridaelamu - 60kW

B5, ridaelamu - 55kW

B6, ridaelamu - 55kW

B7, ridaelamu - 60kW

B8, ridaelamu - 55kW

B9, ridaelamu – 55kW
B10, ridaelamu – 60kW
B11, ridaelamu – 55kW
C1, ülepumppla – 3kW
C3, ülepumppla – 5kW
Tänavavalgustus – 7kW

Summaarne tarbimisvõimsus: 850kW

Tarbijate peakaitseteks on arvestatud $3(3 \times 160A) + 3(3 \times 100A) + 5(3 \times 80A) + 4(3 \times 32A) + 3(3 \times 16A)$

Kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 20/0,4 kV HEKA2 tüüpi komplektalajaam, trafode võimsusega 2x630kVA võimalikult koormus-keskmesse.

Alajaama 20 kV toiteliini trass on ette nähtud Männiku II m/ü varemplaneeritud alajaamast, piki teede äärset haljasala planeeritava alajaamani ja sealt edasi kuni Vana-Tartu maanteeeni.

20kV kaabelliini orienteeruv pikkus planeeritaval kinnistul on 2x600m.

Planeeritavate hoonete (korterimajad– 3tk. + ridamajad- 8tk. + eramud– 4tk.) elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud piki kruntidevahelise tänava-äärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid, osaliselt paralleelselt 20 kV kaablitega. Hoonete transiit/liitumiskilbid on paigutatud kruntide piirile. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsete suurused Eesti Energia AS-ga edasistes projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumisleping.

Kruntidevahelisele tänavale on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid metallpostidel (h=10m) maakaabli toitega tänavavalgustuse juhtimis/jaotuskilbist, mis saab toite eraldi mõõdetavast alajaama fiidrist. Välisvalgustust juhitakse hämaruslüliti abil.

Planeeritavate pumplate elektrivarustus lahendatakse eraldi fiidritega alajaamast.

Krunte A1 ja A2 läbivad 10kV ja 0,4kV õhuliinid on viidud alates ol.olevast Lea alajaamast kuni kinnistul Vana Tartu mnt. 15 asuva õ/l mastini kaablitesse, kasutades selleks põhiliselt kruntidevälist maa-ala.

Kõigile EE maakaablitele, mis asuvad väljaspool tee-ala, nähakse ette vajalikud servituudid.

4.7. Sidevarustus.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala telekommunikatsioonialaste trasside (kaablikanalistsiooni) ehitamiseks piki kruntide piire ja kruntidevahelist sõiduteed, paralleelselt elekrikaablitega.

Sidekaabli jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga, vastavalt piirkonna sideteenusega varustava firma tehnilistele tingimustele.

Kõigile planeeritavatele sidetrassidele nähakse ette vajalikud servituudid.

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tuletõrjevee 10 l/sec tagavad planeeritud 2 hüdranti, millised paiknevad teeservast mitte kaugemal kui 2,5 m. Trassi läbimõõt D110.

Hoonestusalade kaugus krundi piirist on vähemalt 4 m, hoonestusalade vahe vähemalt 10 m. Maa-ala läbiv tee moodustab koos olemasolevate teede ja Männiku II kinnistule planeeritava teega ringtee.

Korterelamute tulepüsivus on TP1, rida- ja üksikelamutel TP1-TP3 (täpsustub hoonete projektiga).

Korterelamud on 3-korruselised, ridaelamud 2-korruselised, üksikelamud 1-2-korruselised.

arhitekt Ivo-Martin Veelma

insener Karri Vabrit

insener Genaadi Pentikäinen