

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1

PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 08.03.2005 otsus nr 377 ja korraldus 07.06.2005 nr. 690 Järveküla küla Otsa kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta ning valla poolt koostatud lähtetingimused.

Käesolev detailplaneering on algatatud Kalli Pästlase poolt ning projekti koostamise tellija on Hauster Baltic OÜ.

Planeeringu koostaja on ArchiLAND OÜ (arhitekt Andra Jansen, gaasiinsener Aivar Rant). Vee-ja kanalistasiooniosa projekteerija on OÜ Sevorek, insener Riina Käsper. Elektri, side ja tänavavalgustuse lahenduse teostas OÜ Gemellus, insener Jaan Torm.

I-2

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärkideks on Otsa mü. osaline detailplaneering (osa kinnistust s.t. 0,82ha on planeeritud Leerimäe 10 detailplaneeringuga 2005a.).

- Üksik -, rida – ja korruselamute grupi kavandamine Rae vallas Järveküla külas Vana-Tartu mnt. ääres olevale Otsa kinnistule (katastriüksuse nr. 65301:001:0496).
- Krundijaotusplaani koostamine uute kinnistute moodustamiseks
- Maa sihtotstarvete määramine
- Kruvitehnikade ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituslad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

I-3

PROJEKTI LÄHTEMATERJALID

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid ning dokumente:

- Otsa kinnistu geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja AS Geomark, töö nr. 6318.
- Kehtestatud Leerimäe tee 10 detailplaneering

- Koostatav Kannikese mü. detailplaneering.
- Kehtestatud Järveääre mü. detailplaneering.
- Kehtestamisel liris mü. detailplaneering.
- Kinnistusregistri väljavõte
- Rae valla üldplaneering
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava
- Planeerimisseadus
- Eesti Projekteerimisnormid ja standardid
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 67953/1, 15.11.2005
- Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr. 3903386, 02.08.2005
- Elveso AS tehnilised tingimused nr. 161/05

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud kinnistu (osaliselt)	Otsa maaüksus
Kinnistu suurus	7,565 ha
Katastriüksuse tunnus	65301:001:0496
Sihtotstarve	maatulundusmaa
Omanikud	Kodala OÜ
	Kalli Pästlane
Planeeringuga haaratud ala	6,7450 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	31
sh. ehitusõigusega	24

Üldplaneeringu järgi on maa-ala määratud elamuehituseks.
Kinnistul on järgmised piirangud:

- Vana – Tartu mnt. (riigimaantee Järveküla-Jüri tee) teekaitsevöönd
- Eratee (Leerimäe tee) kaitsevöönd
- 10kV elektriliini kaitsevöönd

II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala 6,7450 ha asub Järveküla külas Vana – Tartu mnt. ääres. Kinnistu piirneb loodeküljest Ülemiste järve kalda metsaga, läänest Leerimäe 10 kehtestatud planeeringuga. Edelast piirneb planeeritav ala väljakujunenud elamurajooniga ning kagust varem Eesti Sordiseemnele kuulunud maa-ala kasvuhoonete ning adminhoonega. Planeeritav ala on hoonestamata põllumaa, kõrghaljastus puudub.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud geodeetiline alusplaan M1:500. Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused 1977a. Balti süsteemis. Planeeritav ala on langusega loode suunas.

II-4 OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

II-5 TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib Kagu – Loode suunaliselt Vana – Tartu mnt. ääres ja Leerimäe tee ääres olev 10kV elektri õhuliin kaitsetsooniga 10m. Muud trassid kinnistul puuduvad.

II-6 TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs Vana-Tartu mnt. –lt. Planeeritavat ala läbib Leerimäe tee, mis saab alguse Vana-Tartu mnt-lt ja suundub Mõigumõisa elamurajooni.

II-7 KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Planeeritav ala paikneb Ülemiste järve idakaldal, kuid jääb väljapoole 200m laiust kaldaala.

II-8 MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritaval alal ei ole.

II-9 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritava alaga külgneb lääneosas Leerimäe 10 kehtestatud detailplaneering, millega on ette nähtud rajada üksikelmud, paarismajad ja ridaelamud. Planeering jääb käesoleva planeeringu alast Ülemiste järve poole ning haakub juba väljakujunenud väikeelamurajooniga. Ridaelamud planeeriti Vana-Tartu mnt. poole Leerimäe tee äärde.

Planeeritavast alast kagusse Vana-Tartu mnt. äärde jääb varem Eesti Sordiseemnele kuulunud kasvuhooned ja adminhoone põllumaaga. Viimase ja Otsa kinnistu vahele jääb lirise kinnistu, kus teostatakse detailplaneeringut ühe ärihoone rajamiseks. Hoonele on valla poolt ehitusluba juba väljastatud ja ehitus käib.

Planeeritavast alast üle Vana-Tartu mnt. kirdesse jääb Järveääre kehtestatud detailplaneering, millega nähti ette väike – ja ridaelamud, samuti paarismajad. Viimasest elamutegrupist tahapoole jääb kehtestatud detailplaneering, millega nähti ette kuni kolmekorruselised kortermajad.

Käesolev planeering arvestab olemasolevat situatsiooni ning selle krundijaotus, ehitusalune pind ning kubatuur on sarnane lähiümbruse mastaapidega.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERING

Planeeringuga määratakse Otsa maaüksusest moodustatavate kinnistute piirid, pind, maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitselised abinõud.

Planeeringus on ette nähtud Otsa maaüksuse krundijaotusplaani koostamine: kinnistu jagatakse 31 krundiks, millest 13 on ühepereelamu-, 6 ridaelamu- ja 4 on korterelamukrunti. Lisaks elamukruntidele moodustatakse 6 teemaakrunti kogupindalaga 13878m², mis moodustab planeeritavast alast 20,58% ja üks tootmismaa krunt suurusega 30m².

Elamukruntide vahele moodustatakse üldmaakrunt spordiväljaku ja pargi tarvis suurusega 2903m², mis teeb planeeritavast alast 4,3%.

Väikeelamukruntide suurused jäävad vahemikku 1365 – 1791m². Ridaelamukruntide suurused on vahemikus 1942 – 3143m². Korteralamukruntide suurused on vahemikus 2645 – 4468m².

III-2 MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DPL-003 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil.

Kruntidel pos. 1 - 7, 9 – 11 ja 13 - 15 on lubatud rajada üks üksikelamu ja abihoone. Korruselisus on elamutel kaks, abihoonel üks. Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast on lubatud 9m, abihoonel 6m. Lubatud suurim ehitusalune pind on 180-220m². Elamu üldmaht peab olema mitmetahuline, liigendatud. Pole lubatud monotoonseid riskülikud ja ruudud. Elamu välisviimistluses on lubatud kasutada puitu, kuid mitte ümarpalki ja palkmaja. Samuti on lubatud krohv, kivi ja vineer. Soovitav on avarad aknapinnad ja erinevate materjalide kombinatsioonid. Toonid peavad olema valdavalt heledad ja pastelsed. Viilkatus pole lubatud.

Kruntidele pos. 17 – 20, 22 - 23 on lubatud rajada ridaelamuboksid. Korruselisus on 2. Maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 8m. Lubatud ehitusalune pind on 450 - 650m². Iga boksi kohta peab olema ca 500m² krundipinda. Ridaelamul on ette nähtud lamekatus. Üldmaht peab olema liigendatud. Pole lubatud monotoonne riskülik. Välisviimistluses on ette nähtud puit, krohv, kivi ja vineer. Pole lubatud ümarpalk. Soovitav on avarad aknapinnad ja erinevate materjalide kombinatsioonid. Toonid peavad olema valdavalt heledad ja pastelsed.

Kruntidele pos. 24, 26, 28 - 29 on lubatud rajada üheseksioonilised korteralamud. Pos. 26 krundil on lubatud üks elamu, teistel kuni kaks. Lubatud pealmaakorruselisus on 4 ja kuni 1/3 ehitusalusest pinnast on lubatud keldrikorrus panipaikade ja tehniliste ruumide tarvis. Maksimaalne kõrgus maapinnast on 14m. Viimane korrus on lubatud vaid tagasiastega. Ehitusalune pind pos. 26 krundil on 480, teistel 920m². Korteralamutel on ette nähtud lamekatus. Üldmaht peab olema liigendatud. Pole

lubatud monotoonne riskülik või ruut. Välisviimistluses on lubatud puit, krohv ja vineer, vähemas matus ka klaas. Pole lubatud ümarpalk. Soovitatav on avarad aknapinnad ja erinevate materjalide kombinatsioonid. Toonid peavad olema valdavalt heledad ja pastelsed.

Krundil pos. 25 on lubatud rajada park ja spordiväljak, mitte hooned.

Krunt pos. 30 on alajaamakrunt.

Kruntide ehitusõigus vt joonis DPL-003.

Servituutid ja muud kitsendused:

☞teeservituut avalikuks kasutuseks pos. 8, 12, 16, 21, 27 ja 31 teemaa-ala kruntidele 100% ulatuses.

☞maantee 50m kaitsetsoon on kruntidel pos. 1,2,13,14,15,28 ja 29.

☞maantee 50m sanitaarkaitsevöönd on kruntidel pos. 1,2,9,13,14,15,28 ja 29.

☞veejuhtimisservituut sademevee ärajuhtimiseks läbi kruntide pos 1 ja 3.

☞servituut reoveekanaliseerimise juhtimiseks läbi kruntide pos 9, 20 ja 24.

☞elektrikaabli servituut kruntidele pos. 22, 24-25.

III-3 LIIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Liikluskorralduse lahendamisel on arvestatud piirkonnas kujunenud ja koostatud detailplaneeringute alusel tekkivat ühtset liiklusskeemi.

Planeeritud kinnistutele on juurdepääs olemasolevalt Järveküla – Jüri mnt. - lt algavalt Leerimäe teelt.

Olemasoleva Jüri-Järveküla maantee ja kruntide vahele jääb teeala 9-12m. 3m laiune jalg- ja jalgrattatee jääb sõidutee äärest 5m kaugusele, eraldab haljasriba. Haljasribale paigaldatakse tänavavalgustuspostid. Sõidutee äärne 5m laiune haljas- ja kruusariba on piisav teehoolduseks. Kvartalisestest teemaa-alade laiuseks on projekteeritud 12,3 - 12,6m, sõidetava katte laius on 5,6m. Sõiduteekatte konstruktsioon peab tagama vastupidavuse koristus- ja prügiveomasinale, see peaks olema kahekihiline asfaltbetoon.

Parkimine korraldatakse omal krundil. Kortere lamukruntide parkimine täpsustada hooneprojektidega arvestatuna 1,5x n (korterite arv).

Tee ja kruntide vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga. Tänavad on ette nähtud kaldega drenaazi poole, sadeveed immutatakse ka rajatavatesse teepeenardesse. Teepeenrad haljastatakse tugevdatud muruga.

III-4

TEHNOVÕRGUD

III-4-1 VEEVARUSTUS

Planeeringulahendus hõlmab 13 väikeelamukrunti, 6 ridaelamukrunti ja 4 kortermajakrunti. Võttes aluseks valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise (üvk) arengukavas 2015-ndaks aastaks Järvekülas prognoositud veetarbimise ühe elaniku kohta ööpäevas 179 l/d el ja elanike arvuks ühes korteris, ridaelamu sektisioonis ja eramus keskmiselt 3-4 inimest, kujuneb planeeritava ala veevajaduseks 150 m³/d.

Antud hetkel Järveküla-Jüri tee ääres tsentraalsed veetorustikud puuduvad. Piirkonna vee-ettevõtja AS Elveso garanteerib planeeringuala varustamise joogiveega vajalikus mahus pärast piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaarendamist. Veeallikaks on Tallinna pinnaveehaare.

Planeeritav ala saab joogivee rajatavast Leerimäe tee Ø100mm veetorustikust, mille liitumispunkt eelnevalt rajatava Ø100mm veemagistraaliga Peetri külas asub Vana-Tartu mnt ja Leerimäe tn ristmikul. Perspektiivis Leerimäe veetorustik ringistatakse.

Veevõrk korterelamute juures rajatakse ringvõrguna, ülejäänud osas aga tupikvõrguna. Kehtivate nõuete järgi peab surve veevõrgus olema ühekorruseliste hoonete puhul 20m, iga järgneva korruse puhul 4 m rohkem. Vee-ettevõtja on lubanud garanteerida surve võrgus 25m vs. See ei ole piisav 3 ja enamkorruseliste hoonete nõuetekohaseks veega varustamiseks ja vajadusel tuleb neisse paigaldada täiendavad rõhutõstepumbad.

Torustikud on ette nähtud ehitada plasttorudest PN10 1.8m sügavusele. Igale elamule on ette nähtud omaette veesisend, mis on varustatud maakraaniga 0,3÷0,5m kaugusel krundipiirist tee poole.

III-4-2 KANALISATSIOON

Planeeringulahendus hõlmab 13 väikeelamukrunti, 6 ridaelamukrunti ja 4 kortermajakrunti.

Antud hetkel Järveküla-Jüri tee ääres tsentraalsed kanalisatsioonitorustikud puuduvad. Piirkonna kanalisatsiooni väljaarendamise aluseks on Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava. Tehnilised tingimused väljastanud AS Elveso garanteerib võrkudega liitumise pärast piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt on ca 150 m³/d, s.o. ebaühtuskoefitsiendi 3 puhul 5,2 l/s.

Planeeritava ala eelvooluks (liitumispunktiks) on Ø160mm torustik Vana-Tartu mnt ääres Leerimäe tänava otsas. Liitumispunkti kõrgusmärk ei võimalda reovett planeeritavalt alalt ära juhtida isevoolselt ning selleks on planeeritud kaks lokaalset pumbajaama. Käesolevaga planeeritud Leerimäe tänava isevoolsesse torustikku on võimalik vajadusel juhtida ka naaberplaneeringuala Leerimäe 10 reoveed, vältimaks nende mitmekordset ülepumpamist.

Lahendusega on garanteeritud liitumine kõigile kinnistutele.

Reovee ärajuhtimiseks on vajalikud servituudid läbi kinnistute pos 9 ja 22.

III-4-3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Vastavalt Eesti normidele ja standarditele peab olema tagatud tulekustutusvesi 3 tunni vältel. Arvestuslik tulekahjude arv planeeritaval alal on 1 ja vajalik vooluhulk kuni 2-korruselise hoonestuse puhul 10 l/s ning 3÷4 korruselise hoonestuse puhul 15 l/s.

Tule kustutamise ajal peab olema tagatud ka elanikkonna veega varustamine.

Hüdrantide vahekaugus piki torustikku ei tohi olla suurem kui 150m.

Planeeritavale alale on ette nähtud 2 hüdranti – Leerimäe tee ja korterelamute juurde.

III-4-4 ELEKTRIVARUSTUS

III-4-5-1 ÜLDOSA

Elektrivarustuse osas on planeeritaval maa-alal vajalik ligikaudne tarbimisvõimsus ca 450kW. Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal nähakse ette eramud, kortermajad, ridaelamud ja spordiväljak - park.

OÜ Jaotusvõrgu Tallinn – Harju Piirkond on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr. 67953 v.a. 28.07.2005a.

III-4-5-2 PLANEERITUD ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval maa-alal nähakse ette kortermajad, ridaelamud ja eramud. Elektrivarustuse lahendamisel planeeritaval maa-alal on lähtutud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn – Harju Piirkonna poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 67953/1.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse planeeritava maa-ala perspektiivseks elektrienergiaga varustamiseks ette uus alajaam. Alajaam on planeeritud detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal elektritarbimise koormuse keskmesse. Arvestatud on veel asjaoluga, et samast alajaamast peavad saama elektritoite naaberkinnistule - lirise kinnistule - planeeritavad tarbijad.

Uue alajaama väljaehitamise võimaldamiseks on kinnistu valdajal vajalik sõlmida OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonnaga maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn- Harju Piirkonna esindaja nendes küsimustes on AS Elpec (Tallinn, Rävala pst.8, tel. 7154100, 7154188).

Tarbijate toiteks nähakse ette alajaamast 0,4kV maakaabelliinid ringtoitena. Liitumiskilbid ja transiitkilbid paigaldatakse kruntide vahelistele piiridele sõiduteede äärdesse.

Pärast maakasutuse- ja liitumislepingu sõlmimist ning liitumistasu tasumist tellija poolt ehitab OÜ Jaotusvõrk alajaama ja vajaliku toitekaablivõrgu.

Uute objektide pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teadise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Detailplaneeringus on kinnistutele jäävatele ja kinnistuid läbivatele planeeritavatele kaabelliinidele ette nähtud seadusega ettenähtud korras teenindusservituudid ja kaitsevööndid.

III-4-5 SIDEVARUSTUS

III-4-5-1 ÜLDOSA

Sidevarustuse osas on Elion Ettevõtted AS planeeritava maa-ala sidevõrkudega varustamiseks väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 3903386. Planeeringuga käsitletavale maa-alale nähakse ette sidekanalisatsioon. Uus

planeeritav hoonestus saab oma sideühendused uuest planeeritavast võrgusõlmest, milline lahendatakse Peetri küla võrgusõlme ja lokaalvõrgu ehitusprojektiga.

III-4-5-2 PLANEERITUD SIDEVARUSTUS

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud on Elion Ettevõtet AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr.3903386.

Uue planeeritava hoonestuse sideühendused koondatakse planeeritavasse võrgusõlme.

Uuele planeeritavale hoonestusele nähakse ette kaablikanaliseerimine koos vajalike sidekaevudega.

Planeeritaval maa-alal nähakse ette planeeritavale sidekanaliseerimisele teenindusservituudid.

Lõplik vajalik jaotusvõrkude maht selgitatakse välja hoonestuse omanikega hilisema projekteerimise käigus vastavalt tulevaste omanike täpsemad vajadusi ja soove arvestades.

Vajalik on arvestada reserviga vähemalt 30% ulatuses.

Sidevõrkude tööprojektide koostamiseks on vajalik tellida eelnevalt uued konkreetsed tehnilised tingimused.

III-4-6 TÄNAVALGUSTUS

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal nähakse ette teedel ja tänavatel tänavavalgustuse väljaehitamiseks vajalikud tsoonid tänavavalgustuse kaablite ja valgustusmastide paigaldamiseks. Tänavavalgustus rajatakse kvartalisestele teedele ja Järveküla-Jüri maantee ning Leerimäe tee äärde. Riigimaantee äärse valgustuse posti kaugus sõidutee äärest peab olema vähemalt 3,1m, sealjuures teepeenra välisäärest vähemalt 1,5m. Tänavavalgustuslambid paigaldatakse ka park-mänguväljaku äärde.

Kvartalisestele teedele paigaldatakse tänavavalgustuspostid krundipiirist umbes 1-1,5m kaugusele, et tänavala jääks võimalikult puhtaks. Seega ei jääks postid ette autodele, lumekoristusele ning jalgratturitele. Erandiks on park-sportiväljaku ümbruse valgustus väikesel teelõigul, mille kaugus sõidutee servast on 0,7m.

Tänavavalgustuse välja ehitamiseks peale detailplaneeringu kinnitamist tellitakse sellekohased täiendavad tehnilised tingimused ja koostatakse vajalik projektdokumentatsioon.

III-4-7 SOOJAVARUSTUS

Otsa MÜ gaasivarustus kuulub OÜ WaterSer arenduspiirkonda. Vastavalt olemasolevale arenduskavale ehitatakse Järveküla-Peetri-Jüri maanteele välja B-kategooria gaasitorustik. Otsa MÜ gaasivarustuseks tuleb välja ehitada Leerimäe tee algusesse gaasi-rõhuregulaatorpunkt (GRP), mis alandab kesksurve madalsurveys rõhuga 100 mbar. Rajatav GRP peab kindlustama Leerimäe tee 10 ja ka teiste samasse piirkonda jäävate kinnistute gaasiga varustamise.

Otsa MÜ on gaas ette nähtud eramutesse, rida- ja korterelamutesse paigaldatavate kütte- ja soojaveevajaduse rahuldamiseks mõeldud soojaveekatelde kütuseks. Orienteeruv summaarne tunnine gaasikogus on $285 \text{ nm}^3/\text{h}$ eeldusel, et gaasikogused ühe eramu tarbeks on $4 \text{ nm}^3/\text{h}$, ühe ridaelamu sektsiooni tarbeks $2,5 \text{ nm}^3/\text{h}$ ja ühe 30-korterilise elamu jaoks $30 \text{ nm}^3/\text{h}$.

Gaasi tarnimiseks tarbijateni ehitatakse väljaspool sõiduteeala paralleelselt kinnistu piiridega välja A-kategooria gaasitorustik. Kogu projekteeritav A-kategooria torustik on ette nähtud polüetüleentorudest. Torustik paigaldatakse maapinnast ca 1 m sügavusele. Projekteerimisel arvestatakse, et kõik kommunikatsioonid ehitatakse planeeritavale alale välja korraga. Tarbijate ühendamine toimub järk-järgult, vastavalt vajadusele.

Iga kinnistu piirile iga tarbija (eramu, ridamaja sektsioon, kortermaja) ette tuleb paigaldada maa-alune pikendatud spindliga terasest kuulkraan. Kraanid paigaldatakse ca 1 m kaugusele kinnistu piirist. Pärast kuulkraani (voolu suunas) ühendatakse üleminekuliitmikuga polüetüleentoru lõik, milline ulatub vastava kinnistu piirist vähemalt 3-4 m sissepoole.

III-4-8 SADEMEVESI

Planeeritaval alal on ette nähtud дренаaz liitumaks perspektiivselt rajatavasse valla ühtsesse дренаazisüsteemi.

Vastavalt vertikaalplaneerimise lahendusele on tänavad ette nähtud ühepoolse põikkaldega дренаazi poole ja sademeveed immutatakse ka rajatavatesse teepeenardesse. Teepeenrad haljastatakse tugeva muruga. Kinnistute sademevesi immutatakse kinnistutele rajatavasse дренаazisüsteemi, mille kalle on planeeritava ala loodeossa. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada, et sadeveed oleksid takistatud kandumast kõrvalkinnistutele.

Eramupiirkonna loodeosas, kus maapinna lang on suurem ja teed lõpevad tupikuga, on ette nähtud tugevamate vihmade ja lumesulamisvee läbilaskmiseks servituudialad läbi kruntide 1 ja 3, läbi mille on võimalus suunata sadevett Ülemiste järve äärsesse metsa poole. Servituudi alasse on antud võimalus rajada kraavid. Üldiselt on vihmavee imbumine sealsesse pinassesse hea, arvestades geoloogilisi uuringuid, vt. lisamaterjalidest.

III-5

KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Antud piirkond asub Ülemiste järve mõjupiirkonnas ja sellega on arvestatud juba aastaid. Antud piirkonnas ei arendata tootmistegevust ega laiaulatuslikku põllumajandustegevust. Tootmiskompleksid asuvad Tartu maantee ääres. Põhiliselt on piirkond muutunud elamualaks, kus on nii väike-, paaris-, rida- kui kortermaju.

Kogu piirkonnale on alustatud ühtse vee- ja kanalisatsioonisüsteemi rajamist. Kanalisatsioonitrass juhitakse Mõigu juures linna ühtsesse süsteemi.

Kruntide piirdeaedade projekteerimisel tuleks vältida kõrgeid ja mitteläbinähtavaid tarasid, v.a Jüri-Järveküla äärsed piirid, kuhu on lubatud 1,5-2,0m kõrgused piirded. Korterelamukruntide pos. 28 ja 29 Jüri-Järveküla maantee äärsele piirile rajatakse puitplankudest aed takistamiseks laste teelejooksmist.

Jüri-Järveküla maantee äärsed krundid jäävad 50m teekaitsetsooni ja 60m sanitaarkaitsevööndisse. Hoonete projekteerimisel ja konstruktsioonide valikul arvestada liiklusrumaga. Maantee äärse jalgte ja kruntide piiri vahele istutada

piirkonna ilmestamiseks okaspuuhekk, samuti lehtpuud, mis tagavad nii tolmu kui müra vähendamise. Kõrghaljastust ja hekki on soovitatav rajada ka elamukruntidele piki teepoolset piiri.

Järveküla-Jüri maantee on muutunud kohalikuks ühendusteeks Tartu maanteega. Rasketransport kulgeb mööda neljarealist Tartu maanteed, mis on nii müra kui saaste seisukohalt igati hea.

Spordiplatsi ja elamute vahe peab olema vähemalt 25m müra tõttu.

Prügimajandus lahendatakse iga krundi hoonestusprojekti mahus vastavalt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Soovitatav oleks igal krundil komposterid bio-olmejäätmete taaskäitluseks. Samuti püüda osa tekkivad olmejäätmed utiliseerida maja küttekolletes. Planeeritavale alale näha ette 7 600-liitrist konteinerit, mis võimaldab prügi kogumist sorteeritult – metall, värviline klaas, värvitu klaas, vanapaberi ja papi kogumiseks. Igale kortermajale on ette nähtud prügimaja.

Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Juurdesõiduteedele ja kõnni-ning jalgrattateedele on ette nähtud asfaltkate, parkimisplatsidele murukivi või kiviparkett, samuti jalgteedele.

Planeeritaval alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Tegemist on rohtunud põllumaaga. Planeeritav maa-ala on ka suhteliselt tasane. Ala piirneb Ülemiste järve kaldaäärse metsaga. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek rajatava kõrghaljastuse paiknemise osas.

Jüri-Järveküla maantee äärde rajada okaspuuhekk, nt. kuused või elupuud ja lehtpuud. Kruntide ilmestamiseks istutada grupiti lehtpuid (ka vilja – või dekoratiivpuud). Kruntide kõrghaljastuse protsent peab olema 20. Kõrghaljastust ei ole soovitatav rajada lähemale kui 10m elamule.

Majade ümber rajada juurdeveetavale mullakihile muru, soovi korral iluaed. Soovitatav on tellida krundile eraldi haljastusprojekt.

Piirdeaia kõrgus ühepere- ja ridaelamutel on 1.5m. Kruntidevahelistel piiridel võib olla võrkaed. Kortereelamukruntidel piirded puuduvad, v.a. Järveküla – Jüri maantee äärne piir. Üldmaa krundile piiret ette ei nähta, v.a. spordiplatsile vajadusel.

Parkimine on krundipiirides. Prügikonteinerid paigutatakse sissesõitude vahetusse lähedusse. Tänavapoolsete piirdeaedade lahendustes vältida kõrgeid läbinähtamatuid plankaedu, v.a. Jüri – Järveküla tee äär.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objekte looduskaitse alla võtmiseks.

III-6

MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad muinsuskaitse - ja arhitektuuriajaloo kaitse all olevad objektid.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide muinsuskaitse alla võtmiseks.

III-7

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riski sellel territooriumil vähendab eelkõige korralikult hooldatud hooned ja naabrite omavahelises koostöös välja kujunenud reeglid. Kuritegevuse ennetamiseks on planeeritud tänava äärde tänavavalgustus. Puuduvad isoleeritud, varjatud nurgatagused.

Kuritegevuse ennetamise eesmärki peab jälgima ka haljastuse kavandamisel. Atraktiivsed väikevormid ja maastikuarhitektuur ja hiiglaslike hoonekomplekside vältimine peaks inimestes tekitama suuremat peremehetunnet. Agressiivsetena mõjuvaid piirdeid ei ole lubatud. Seoses sellega suureneb huvi ja motiveeritus ümbruse korrashoiu tarvis.

Kuna elamukruntide juurdepääsuteid ei läbi transiitliiklus, vaid põhiliselt liiguvad seal elanikud ise ja nende külalised, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale vähendatud.

Korruselamute piirkonna teenindamiseks on ette nähtud jäätmemajad, mis projekteeritakse koos hoone välisinventari üldilmet silmas pidades. Soovituslikult parkla tsooni, kahe krundi teenindamiseks. Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

Koostaja: arhitekt A. Jansen ja tehnovõrkude insenerid