

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Veevarustus, kanalisatsioon
5. Elektrivarustus
6. Sidevarustus
7. Gaasivarustus
8. Keskkonnakaitse
9. Tulekaitse
10. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
11. Tehnilis- majanduslikud näitajad

II LISAD

1. Ekspertarvamus Rae valla Rae küla Prügi kinnistu sajuvete ärajuhtimise kohta, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS
2. Rae Vallavolikogu otsus 11.mai 2004 nr 243
3. Rae Vallavolikogu alalise keskkonnakomisjoni koosoleku protokoll 05.05.2004 nr27
4. Rae Vallavalitsus korraldus 22.juuni 2004 nr 971 Rae küla Prügi kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine
5. Lähtetingimused Rae küla Prügi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks 22.06.2004
6. Väljavõte ajalehest Harju Ekspress
7. Rae valla üldplaneering (koostamisel), väljavõte
8. Kinnistusregistri väljavõte.
9. Prügi kinnistu katastriplaan
10. Leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta 24.08.2004.a.
11. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 43210 08.03.2004 ja nr 43210-1 05.05.2005
12. Elion Ettevõtted Aktsiaselts tehnilised tingimused nr2734567 27.01.2004
13. AS ELVESO 23.09.2004.a.nr 1461 tehnilised tingimused
14. AS „EESTI GAAS“ tehnilised lähteandmed 12.02.2004 nr.4-31/99

III JOONISED

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M |
| 2. Tugiplaan | M 1: 1000 |
| 3. Põhijoonis | M 1: 1000 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1: 1000 |
| 5. Sepa-Rae piirkonna teedeskeem | M |

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneering on koostatud Rae vallas, Rae külas asuva Prügi kinnistu omanike tellimusel.

Detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 11.mai 2004 nr243 detailplaneeringu algatamisest.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise otsus
- Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- topo- geodeetiline alusplaan (AS AKRONTO töö nr. 4003, 2004.a)

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus (1993) on ette nähtud planeeritavale alale maatulundusmaa sihtotstarve. Koostatavas Rae valla üldplaneeringus on planeeritavale alale ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Rae vallas, Rae külas Prügi kinnistul.

Maa-alal puudub silmatorkav reljeef – praktiliselt võib seda pidada tasaseks maaks.

Maa-alal looduslikke veekogusid ei ole.

2.2 Olemasolev taimeistik

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, olemasolevaid hooneid ümbritseb viljapuu- ja marjaaed, kohati katab kinnistut võsa.

2.3 Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus

Planeeritaval kinnistul paikneb vana elamu koos abihoonetega. Kinnistu on kasutusel ühe pere majapidamisena. Planeeritav Prügi kinnistu suurusega 41 698 m² katastritunnusega 65301:002:0100 on kantud kinnistusregistrisse osa nr.58422. Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis.

Naabrid:

Põhjas- Sepa-Rae 1 65301:002:0068

Kagus- Viskari 65301:002:0812

Lõunas- Undiaugu 65301:002:0172

Idas- Kurna, Lehmja, Peetri/Riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 65301:001:0592

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad. Olemasolev elamu on varustatud elektriga, vesi saadakse elamu juures paiknevast kaevust.

Kinnistut läbib kaks 10kV elektriõhuliini, viis sidekaablit ning kogujatee Tartu mnt. ääres.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- kinnistu jagamine elamu-, tootmis- ja ärikruntideks
- hoonestustingimuste määramine
- juurdepääsuteede lahendamine
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja põhimõtteid:

- teeseadusest tulenevad piirangud

3.2 Planeeringulahenduse põhjendused

Koostatava Rae valla üldplaneeringuga on planeeritavale alale ette nähtud äri - ja tootmismaa sihtotstarve. Sellest lähtuvalt on planeeritud äri-ja tootmismaa krundid. Kuna planeeritaval alal on olemasolev elamu, siis selle ümber planeeritakse elamumaakrunt. Teedevõrk on planeeritud kogujateega, kuna riigi maanteele väljasõit ei ole mõeldav. Kogujatee asukoht on planeeritud arvestusega, et tee äärde oleks võimalik mõlemale poole perspektiivis luua täiendavalt ärimaa sihtotstarbega krunte. Planeerimislahendus arvestab naabermaaüksuste detailplaneeringutega: Viskari kinnistule on ette nähtud äri-ja tootmismaa krundid ning nendele ligipääs läbi Trelli ja Uus- Trelli elamurajooni ei ole mõeldav, seetõttu on juurdepääs Viskari detailplaneeringu ala kruntidele planeeritud Prügi kinnistu detailplaneeringu alale planeeritud kogujatee kaudu. Detailplaneeringuga lahendatakse kinnistu tehnovõrkudega varustamine piirkonna ühisvõrkude baasil.

3.3 Projekteeritud hoonete hoonestustingimused

Ärikrunte ei saa hoonestada enne kui kogujatee Raeküla teeni on välja ehitatud.

Planeeritava maa-ala kruntidele rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne. Rajatavad hooned peavad olema arhitektuurselt vaadeldavad, lahendatud erinevate värvidega ning olema peamaantee väärilised. Suured fassaadipinnad liigendada, et ei tekiks „müüri“. Ärihoone projekteerida Tallinn- Tartu- Luhamaa mnt äärde.

Planeeritav välisvalgustus ja reklaami paigaldamine hoone fassaadile kooskõlastatakse Maanteeametiga.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritud ärihoone - kuni kahe korruseline maksimaalse kõrgusega 12m.

Planeeritud tootmishoone - kuni kahe korruseline maksimaalse kõrgusega 12m.

Hoone katusekalle peab jääma vahemikku 0-15°.

Katuse harja suunal ei ole piiranguid ette nähtud.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukohaks antud krundil lubatud ehitusala.

Hoonete projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks vähemalt TP-2.

Ühepereelamu krundile uute abihoonete rajamisel lubatud suurim ehitusalune pind on 40m², korruselisus 1 ja kõrgus kuni 6m. olemasolevate abihoonete juurdeehitus ei ole lubatud.

Hoonete eskiisid kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

3.4 Heakorrastus ja haljastus

Krundi Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee poolsele küljele on planeeritud müratõkkeks hekk või kõrghaljastus. Kruntidele on ette nähtud rajada kõrghaljastus, istutada nii leht- kui okaspuid. Rajatavate puude liikide variandid: kuusk, kask. Istutada tuleb minimaalselt 120 puud, mille täiskasvanu kõrgus on minimaalselt 10 meetrit. 1 puu krundi iga 200 m² kohta. Haljasala (murupinna) osakaal krundi pindalast peab olema min. 15%. Parkimisalad liigendada haljastusega.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos ehitusprojektidega.

Kruntidele on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht.

Krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Äri- ja tootmismaa kruntidele vajadusel võrkpiire 1,8m kõrgune (hoovi pool), vajadusel hekiga (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee pool). Elamukrundile puitlipp või võrkpiire 1,5m kõrge.

Piirdeaedade täpne asukoht ja tüüp lahendatakse koos ehitusprojektiga.

3.5 Teed ja juurdepääsuteed

Juurdepääs Prügi kinnistu planeeringualale on ühelt poolt menetlemisel oleva Rammelga kinnistu detailplaneeringuga planeeritud kogujatee kaudu ning teiselt poolt Viskari kinnistule on kogujatee jätkamiseks teeservituudi ettepanek

Tee maa – ala laiuseks on võetud 24m- jaotustänav. Sõidutee laius on 7,0 m, jalgrattaliiklusega jalgteed 1,5 ja 2,5m.

Olemasolevale elamule juurdepääsutee maa-ala laiuseks on 12m sõidutee laiusega 4,6 m.

Planeeringuga on jäetud juurdepääs Vana- Viskari kinnistule.

Detailplaneerimise mahus on antud põhilised teede põiklõiked koos kommunikatsioonide paigutusega, (vt. joonis nr.4).

Transpordimaale planeeritud teed on ette nähtud avaliku kasutusega. Teekrandid antakse üle valla omandisse.

3.6 Parkimine

Normatiivne parkimiskohtade arv tuleneb EVS 843:2003 tabelist 10.2, mille järgi äärelinnas projekteeritava eramu normatiivne parkimiskohtade arv on 2-3 tk/eramu kohta ja EVS 843:2003 tabelist 10.1

4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Koostas R. Saidlo OÜ Veka Inseneribüroo

4.1 Veevarustus

Veevajadus.

- $Q = 10 \text{ m}^3/\text{d};$
- $q = 3 \text{ m}^3/\text{h}$
- $Q_{\text{tulek}} = 10 \text{ l/s}$

Veega varustamiseks on planeeritud piki transpordimaad veetorustik planeeritavate Rae küla veetorustikega. Perspektiivis kuulub antud torustik ringistamisele. Tänavatorustikud teha plasttorudest. Kinnistu piiridele paigaldada liitumispunktiks maakraanid.

Torustikule paigaldada 2 hüdranti. Kuni ringtoite valmimiseni on vajalik tuletõrjevee varu tagamiseks rajada veemahuti $V=108\text{m}^3$.

4.2 Kanalisatsioon

Kanaliseeritavad heitveed.

- $Q = 10 \text{ m}^3/\text{d};$

Planeeritav ala kanaliseerida piki transpordimaad rajatava kanalisatsiooniga kuni planeeritava Rae küla kanalisatsiooni torustikuni. Tänavatorustikud teha plasttorudest. Kinnistu piiridele paigaldada liitumispunktiks vaatluskaevud.

Olemasoleva elamu kanaliseerimisel kuuluvad likvideerimisele olemasolevad kuivkäimlad ja kogumis kaevud.

4.3 Sademeveed

- $q = 180 \text{ l/s};$

Kruntide saju-ja дренаazveed on ette nähtud juhtida kogujatee äärde planeeritud sadeveekollektorisse.

5. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritud hoonete elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 08.03.2004.a. nr. 43210.

Prügi kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud kinnistule 630kVA trafoga 10/0,4kV komplektalajaam. Alajaama toide transiidina „Jüri- Rae“ 10kV fiidri mastilt nr. 115 Al-240 mm² 24kV isolatsiooniga maakaabelliiniga piki sõidutee äärt väljaspool sõiduteed Alliksoo lahutuspunkti. „Jüri- Rae“ 10kV õhuliin on ette nähtud likvideerida mastist nr 115 kuni Alliksoo lahutuspunktini ja „Jüri- Lehmja“ 10kV fiidri õhuliini likvideerimine mastist nr. 11 kuni nr. 17. elamutele ja ärihoonetele on planeeritud projekteeritavast alajaamast 0,4kV maakaabelliin võrguvarustuse alusel ringtoitena. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde on ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid. Olemasoleva Prügi ja Hundiaugu talude tarbijad seotakse planeeritava komplektalajaama toitele ja „Mitsurini“ 10/0,4 kV alajaama 0,4kV õhuliini likvideerimine alates Meeritsa maja sisestusmastist kuni liini lõpuni. Alajaamale moodustatakse eraldi krunt.

6. SIDEVARUSTUS

Planeeritud elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2734567, mille järgi: Detailplaneeringu koostamisel on reserveeritud maa-ala kinnistule planeeritavatele hoonetele maakaablitrassi ehituseks, nähes ette kaabliga sisestuse igale planeeritavale hoonetele. Juurdepääsuvõrgukaabli paigaldamine Assaku võrgusõlmest planeeritava piiritlus-jaotuskaabli lahendatakse eraldi projektina koos teiste samas piirkonnas planeeritavate kaablivõrkude valdamisega ja eeldatavate klientide taotluste laekumist Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi müügijuhile. Planeeritaval alal maantee ääres asuvate Elioni kaablitrasside mahamärkimine looduses tellida AS Connektolt.

7. GAASIVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine maagaasiga toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestatud AS „Eesti Gaas“ tehnilistes lähteandmetes 12.02.2004 nr.4-31/99.

8. KESKKONNAKAITSE

Planeeringuga on tagatud puhta elukeskkonna säilimine.

Prügi ja jäätmed käsitletakse vastavalt jäätmehoolduse eeskirjadele. Jäätmed sorteeritakse ja osaliselt komposteeritakse. Prügi konteinerid asuvad värava kõrval.

9. TULEKAITSE

Detailplaneerimisprojekti on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud hoonetele igalt küljelt.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 12m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP2 tootmishooned ja eluhooned TP3.

Torustikule paigaldada 2 hüdranti. Kuni ringtoite valmimiseni on vajalik tuletõrjevee varu tagamiseks rajada veemahuti $V=108\text{m}^3$.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Planeeringuga välditakse tarastatud kogukondade ja kindluste ehitamine.
- Hoonete juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

11. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS	41 698 m ²
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	
ÄRI- JA TOOTMISMAA	30 816-73,9%
TOOTMISMAA	47 m ² – 0,0%
ELAMUMAA	4003- 9,7%
LIIKLUSMAA	6832 m ² – 16,4%
PARKIMISKOHTADE ARV	
PLANEERITUD	120 (SÕIDUAUTO)

Koostas: Vilja Alumets