

OÜ SAN&SON arhitektuuribüroo
Reg.kood EP – 10950079
Sakala 7-21; 1041 Tallinn telef./fax 6455321
Email: tsaan@hot.ee

Töö nr. DP – 12 – 04 - 05

Tellijad: Heikki Haldre
Janek Barndõk

Töö: VASKJALA KÜLAS ASUVA KARBA KINNISTU MAATÜKI I
DETAILPLANEERING

Projekteerimisfaas: Detailplaneering

Projekteerijad: arh. Tim Saan
arh. Tõnu Saan

Tallinn 2005

Sisukord

1. menetlusedokumentid
2. seletuskiri
3. joonised
4. kooskõlastused
5. lisad

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

- 1.1 Heikki Haldre ja Janek Barndõki tellimus
- 1.2 Rae Vallavolikogu otsus 21.dets. 2004 nr. 336 Vaskjala küla Karba kinnistu maatükile I detailplaneeringu algatamiseks
- 1.3 Rae Vallavalitsuse korraldus 08.veebr. 2005 nr. 149 Vaskjala küla Karba kinnistu maatüki I detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine
- 1.4 Rae Vallavalitsuse korraldusega 08.veebr. 2005 nr. 149 kinnitatud LÄHTETINGIMUSED Vaskjala külas asuva Karba kinnistu maatüki I detailplaneeringu koostamiseks
- 1.5 Planeerimisseadus
- 1.6 Jüri aleviku üldplaneeringu korrektuur (1992)
- 1.7 Rae valla üldplaneering 1992
- 1.8 Jüri aleviku Aruküla tee 59a tootmisterritooriumi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.juuli 2004 korraldusega nr. 1044)
- 1.9 Jüri aleviku Aruküla tee 59 tootmisterritooriumi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.dets. 2002 otsusega nr. 336)
- 1.10 Katastriüksuse plaan m 1:2000
- 1.11 Maa-ala mõõdistatud geodeetiline plaan m 1:1000 ; 1:500

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaskjala küla Karba kinnistu maatüki I maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine äri- ja tootmismaa ning elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning uutele moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine, samuti kruntide tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsuteede lahendamine.

3. Olemasolev olukord

3.1 Asukoht, maaomand

Planeeritav ala paikneb Vaskjala küla ja Jüri aleviku piiril Aruküla tee ääres ja külgneb läänest ja lõunast olemasoleva äri- ja tootmishoonete kvartaliga (Aruküla tee 59 ja 59a), idast elamukrundi õuema ning Kesa talu maadega. Põhjast piirneb planeeritav ala Aruküla teega.

Kogu planeeritav ala moodustab Karba kinnistu maatükk I mille suurus on 7,43 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, katastritunnus 65301:003:0010. Kinnistu on eraomandis. Juurdepääs planeeringualale on Aruküla teelt.

3.2 Hoonestus, maakasutus

Planeeritav Karba kinnistu maatükk I on hoonestatud endiste olemasolevate taluhoonetega, mis paiknevad Aruküla tee ääres. Kinnistust moodustab suurema osa 4,4 ha looduslik rohumaa, 2,8 ha muu maa (võsastunud ala) ja 0,2 ha õuema.

3.3 Tehnovõrgud ja muud piirangud

Uusehituseks tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad. Kinnistul lasuvad järgmised piirangud: Aruküla tee-riigi Jüri –Aruküla kõrvalmaantee 11303- teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd. Aruküla tee äärsel alal, kinnistu kirdenurgas asub kultusekivi nr.18898.

4. Planeerimislahendus

4.1 Üldised planeerimispõhimõtted

Planeeringus on lähtutud Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimustes esitatud nõuetest ning konkreetse ala asukohast tulenevatest piirangutest. Planeeringuala asub Aruküla tee ääres ning on piiratud läänest ja lõunast olemasoleva äri- tootmisterritooriumiga. Planeeritav ala paikneb Vaskjala küla ja Jüri aleviku piiril ning kasutab Jüri aleviku sotsiaalse infrastruktuuri teenuseid. Ala kaguosas paikneb piirkonna rekreatsiooniala – Pirita jõe äärse puhkeala ja ujumiskoha näol. Planeeringus on ala jagatud kolmeks tsooniks mis kulgevad paralleelselt Aruküla teega. Esimesele, teeäärsele alale, kus paikneb olemasolev talukompleks, on planeeritud kaks ärikrunti ning mõlemale poole planeeritud sissesõiduteed Aruküla teelt on ette nähtud haljasalad. Esimese tsooni ja teise tsooni vahele on nähtud ette rajada kõrghaljastus. Teine tsoon on nähtud ette hoonestada ridaelamutega, milleks on moodustatud viis krunti. Planeeritava ala lõunaossa, mis moodustab kolmanda planeeringutsooni, on nähtud ette väikeelamumaa 15

üksikelamu krundiga. Planeeritava ala ida-ja lääneküljele on elektrialajaamade paigutamiseks planeeritud kaks tootmismaa krunti. Planeeritava ala lääne- ja lõunaküljel asuv äri-tootmisterritoorium on eraldatud haljasalaga, millele on nähtud ette rajada kõrghaljastus. Laste mänguväljakud on nähtud ette planeeringuala haljasaladele. Mänguväljakud tuleb välja ehitada enne hoonestuse valmimist ning eraldada ehituslikult liiklusruumist. Liiklus planeeringualal on lahendatud kvartalisisese ringliiklusena. Liikluse peasuund on põhja-lõunasuunaline, ühendusteed ida-läänesuunalised. Keskmine ühendustee on pikendatud planeeringuala idaküljeni võimaldades ühendust naaberalal planeeritava teedega. Paralleelselt Aruküla teega on planeeritud kergliiklustee, samuti on ala kagunurgast planeeritud kergliiklustee rajamine võimaldamaks ühendust Ujula teega. Kinnistu kirdenurgas Aruküla tee äärsel alal asuv kultusekivi nr.18898 ja selle kaitsesoon jäävad planeeritud haljasalale.

4.2 Planeeritud ärihooned

Alale planeeritud kahele ärikrundile pos.1 ja 2 on antud võimalus sinna ärihooned. Esimesele krundile kolmekorruseline ja teisele kahekorruseline hoone.

4.3 Planeeritud elamud

Planeeritaval alal on üks talukompleks. Alale on planeeritud viis ridaelamute kruntikahel a 10 boksi, kolmel a 12 boksi. Ridaelamud on nähtud ette kahekorruselistena. Ridaelamukruntide arhitektuurse lahenduse terviklik eskiis esitatakse Vallavalitsusele kooskõlastamiseks enne konkreetsete ehituslubade taotlemist. Planeeritud viisteist väikeelamukrunti on keskmise suurusega ca 1410 m²

4.4 Planeeritud tootmismaa

Alale paigutatava elektrialajaama paigutamiseks on planeeritud 36 m² ja 60 m² suurused tootmismaa krundid.

4.5 Tehnilised näitajad

Territooriumi bilanss (detailplaneerimise liigituse alusel)

1. elamumaa	EE	44143 m2	59,4 %
2. ärimaa	Ä	9661 m2	13,0 %
3. transpordimaa	L	11912 m2	16,0 %
4. sotsiaalmaa	Ümr	8534 m2	11,47 %
5. tootmismaa	Th	96 m2	0.13 %

Planeeritav ala kokku		74346 m2	100 %
-----------------------	--	----------	-------

Parkimiskohtade arv	163
Neist ärimaal	51
Projekteeritud üksikelumukruntide arv	15
Projekteeritud ridaelamukruntide arv	5
Bokside arv	56
Projekteeritud ärikruntide arv	2
Projekteeritud tootmiskruntide arv	2

Suletud brutopind kokku	26837 m2
Tootmismaal	24 m2
Ärimaal	6877 m2
Elamumaal	19936 m2
Sotsiaalmaal	-
Transpordimaal	-

4.6 Hoonestustingimused

4. REKVIZITIĒ BIJŪ VĒRTĪBAS													
POĻĒ NR.	REKVIZITIĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	TĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (%)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)	MĒRĪGĒ BIJŪ VĒRTĪBAS (RP)
1	6218	2175	35	3	2	A	A	100	6525	6525	LĀRTNE	11	0,12
2	2443	282	10	2	3	A	A	100	282	282	LĀRTNE	11	0,45
3	320	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
4	848	-	-	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
5	4594	1231	25	2	3	E	E	100	2462	2462	LĀRTNE	11	0,12
6	4594	1231	25	2	3	E	E	100	2462	2462	LĀRTNE	11	0,12
7	4020	1095	25	2	3	E	E	100	2010	2010	LĀRTNE	11	0,12
8	4113	1028	25	2	3	E	E	100	2056	2056	LĀRTNE	11	0,12
9	4633	1208	25	2	3	E	E	100	2416	2416	LĀRTNE	11	0,12
10	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
11	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
12	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
13	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
14	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
15	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
16	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
17	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
18	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
19	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
20	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
21	1422	284	20	2	2	E	E	100	568	568	LĀRTNE	11	0,12
22	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
23	1410	282	20	2	2	E	E	100	564	564	LĀRTNE	11	0,12
24	1377	315	20	2	2	E	E	100	630	630	LĀRTNE	11	0,12
25	36	9	25	1	1	0m	0	100	9	9	LĀRTNE	11	0,12
26	1254	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
27	5285	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
28	637	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
29	60	15	25	1	1	0m	0	100	15	15	LĀRTNE	11	0,12
30	4039	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
31	3788	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
32	2825	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
33	872	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-
34	408	-	0	-	-	0m	0	100	-	-	-	-	-

4.7 Andmed kruntide moodustamiseks

3. KRUNTIDE MOODUSTAMINE					
POS NR.	KRUNDI PLAN. SUURUS (M²)	KRUNDI PLAN. SIHTOTSTARVE (VAST. KAT.ÜKSUSE LIIGILE)	MOODUSTATAKSE MAAKASUTUSEST, KINNISTUTEST, K.A. RIIGI/ LINNA MAA (ADDRESS, KINNISTU NR)	LIIDETAVATE-LAHUTATAVATE OSADE SUURUSED M²±	OSADE SENINE SIHTOTSTARVE (VAST. KAT.ÜKSUSE LIIGILE)
1	6 218	Ä	Karba maaüksus	74 346(-)68 128	M
2	3443	Ä	Karba maaüksus	74 346(-)70 903	M
3	530	Ü	Karba maaüksus	74 346(-)73 816	M
4	848	Ü	Karba maaüksus	74 346(-)73 498	M
5	4 924	E	Karba maaüksus	74 346(-)69 422	M
6	4 924	E	Karba maaüksus	74 346(-)69 422	M
7	4 020	E	Karba maaüksus	74 346(-)70 326	M
8	4 113	E	Karba maaüksus	74 346(-)70 233	M
9	4 833	E	Karba maaüksus	74 346(-)69 513	M
10	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
11	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
12	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
13	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
14	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
15	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
16	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
17	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
18	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
19	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
20	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
21	1 422	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 924	M
22	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
23	1 410	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 936	M
24	1 577	E	Karba maaüksus	74 346(-)72 769	M
25	36	T	Karba maaüksus	74 346(-)74 310	M
26	1 254	Ü	Karba maaüksus	74 346(-)73 092	M
27	5 265	Ü	Karba maaüksus	74 346(-)69 081	M
28	637	Ü	Karba maaüksus	74 346(-)73 709	M
29	60	T	Karba maaüksus	74 346(-)74 286	M
30	4 019	L	Karba maaüksus	74 346(-)70 327	M
30	3 788	L	Karba maaüksus	74 346(-)70 558	M
30	2 825	L	Karba maaüksus	74 346(-)71 521	M
30	872	L	Karba maaüksus	74 346(-)73 474	M
30	408	L	Karba maaüksus	74 346(-)73 938	M

4.8 Planeeritav haljastus

Lisaks olemasolevale kõrghaljastusele, mis paikneb põhiliselt piki Aruküla teed ja krundi idakülge – üksikute suurte puude näol – on planeeringus nähtud ette rajada planeeringuala põhja-, lõuna- ja läänekülgedele haljasalad murualadena kuhu istutatakse ka kõrghaljastus. Aruküla tee kaitseala ja ridaelamute vahelisele alale rajatakse tiheda kõrghaljastusega roheala. Aruküla tee äärne ala haljastatakse.

4.9 Keskkonnakaitse, müravastased abinõud

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Samuti puuduvad lahtised veekogud ning muud inimtegevust kartvad looduslikud objektid. Planeeringuala haljastusosa on toodud punktis 4.8. Rajatavad elamukrundid ümbritsetakse 1.2m kõrgus võrkpiirdega ja hekkidega. Planeeringus on arvestatud Aruküla tee mürakaitse tsooniga 50m. Nimetatud tsooni jääb olemasolev talukompleks, mille mürataset saab vähendada vaid mürakaitseina abil. Uued elamud jäävad kaugemale, kuid on soovitatav kasutada 3x klaasiga pakettaknaid ning ehitusprojektide koostamisel tuleb juhendada ehitusnormi EPN 16.1 heliisolatsiooni nõuetest. Mürale ärikruntide territooriumil nõudeid ei esitata. Samas on planeeringus ette nähtud kõrghaljastuse rajamise nõue müraekraani moodustamiseks ridaelamute tsooni ja Aruküla tee vahel. Planeeritav ala külgneb läänest ja osaloselt lõunast äri-ja tootmissihtotstarbelise alaga, mis paikneb endise EKE Ehitus-Montaazivalitsuse territooriumil. Territoorium on ümbritsetud 2,2m kõrguse 1m kõrgusel muldvallil betoonpostidel võrkpiirdega, mis asendatakse 2m kõrguse tiheda plankaiaiga. Planeeritava Karba kinnistu poolisel territooriumi osal paiknevad ehitusmaterjalide ja betoonloodete laohooned mis ei ole müra allikateks. Planeeringus on piki lane-ja lõunakülge planeeritud haljasala kuhu rajatakse kõrghaljastus. Samuti on planeeritud ehitusjoone kaugus kinnistu vaadeldavatest külgedest ca 30m ning hoonestuskavaga soovitatav ehituskaugus ca 40m.

Detailplaneeringu järgselt on vajalik täita EV jäätmeseadust (RT 1998, 57, 861 ja täiendused). Planeeringus on ette nähtud olmejäätmete kogumise konteinerite paigutamine planeeritud kruntide territooriumil.

4.10 Teed ja liiklus

Planeeritav ala asub Jüri aleviku piiril Vaskjala külas Aruküla tee ääres. Pääs planeeritavale alale on nähtud ette Aruküla teelt. Planeeringuala sisemine teedevõrk on põhja-lõunasuunaline ida-läänesuunaliste ühendusteedega moodustades ringliikluse. Tegemist on kvartalisestest tänavatega kus rakendatakse liikluse rahustamise võtteid. Liikluse korraldamisel võib rakendada õueala meetmeid. Planeeringuala põhja-lõunasuunas läbiv keskne tee ja ridaelamute ala ja üksikelamute ala eraldav ida-läänesuunaline tee on planeeritud 12m laiuse teealaga ja kergliiklusteedega, teised teed on planeeritud 10m laiuse teealaga ja kõnniteega. Asfaltbetoonkatttega sõidutee laius on 4,6m tee ühel küljel on 0,5m laiune killustikpeenar ja haljasriba, teisel küljel ääre kiviga eraldatud kergliiklustee või plaatidega kaetud kõnnitee ja haljasriba. Tänavavalgustus on nähtud ette tänavavalgustuspostide baasil. Piki Aruküla teed kulgevat haljasala on planeeritud kergliiklustee, samuti on selline tee planeeritud ala kagunurka võimaldamaks ühendust Ujula teega. Ridaelamute ala ja üksikelamute ala eraldav ida-läänesuunaline tee on planeeritud ühendada idapool asuva planeeritava alaga. Planeeritava ala ühendus ümbruskonna aladega, Jüri alevikuga ja ka Tallinnaga tagatakse Aruküla tee kaudu, mille kaudu toimub ka linnalähiliini autobussiliiklus.

4.11 Vertikaalplaneerimine ja sadevete kõrvaldamine

Planeeritav ala on suhteliselt tasane maa vähese kaldega lõuna suunas. Maa-ala lääneserval paikneb vana, ilma eelvooluta, kraavi süvend ning kaevepinnase hunnik. Mittetöötav süvend täidetakse samaspaikneva kaevepinnasega. Teed on planeeritud ühepoolse äärekiviga, 0,5m laiuste killustikservadega. Teed varustatakse kergliiklus- või plaatidega kaetud kõnniteega. Teedele antakse nii piki- kui ka põiklalle. Sadeveed eemaldatakse suletud pinnavee äravoolu võrgu kaudu, mille eelvool tagatakse krundi idaküljele rajatava dreenaazikraavi abil. Üksikelamu kruntidel imbutatakse sadeveed oma krundil pinnasesse.

4.12 Parkimine

Elamukruntidel on parkimiskohad kahele autole. Ridaelamutele on arvestatud kaks parkimiskohta igale boksile. Põhimõtteliselt on kõikidel kruntidel võimalus lisaks parkida ka sissesõiduteedel. Ärikruntidele on planeeritud 15 ja 6 parkimiskohta-

Pos.1	normat. 6525 m ² : 150 = 43	projektis 43 parkimiskohta
Pos.2	normat, 352 m ² : 100 = 4	projektis 8 parkimiskohta

4.13 Tuleohutus

Planeeringus on arvestatud tuleohutuse tagamisel kehtivate nõuete ja rakendusjuhistega. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP1; TP2 ja TP3. Hoonetevahelised tule tõrjekujad on tagatud. Päästeteenistuse operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud. Väliskustutusvesi saadakse Tallinn tüüpi tänava tule tõrjevee hüdrantidest. Veekulu väliseks tulekustutuseks on 15L/sek. Mainitud veekulu on arvestatud veetorustiku dimensioneerimisel.

4.14 Kuritegevuse riske vähenavad nõuded ja tingimused.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 809-1:2002 on planeerimislahenduses ette nähtud abinõud kuritegevuse ennetamiseks ja kuriteohimu vähendamiseks. Ala (hoovi, õue, tänava) hea jälgitavus kavandatavate hoonete akendest vähendab kuritegevuse riski. Kergesti süttivate materjalide kasutamisest hoidumine vähendab süütamise riski. Krundid ümbritsetakse piiretega mis takistab kõrvaliste isikute tungimist krundile. Oluline on kruntide heakorrastus ja hea valgustus. Kruntidel parkivate autode juures kasutatakse individuaalseid kaitseabinõusid.

4.15 Tehnovõrkudega varustamine

Vesivarustus ja kanalisatsioon projekteeritakse AS ELVESO poolt 14.06.2004.a. nr.1297 väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt.

Elektrivarustuse projekteerimise aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna poolt 15.09.2004 väljastatud "Tehnilised tingimused detailplaneeringuks" nr.52298.

Sidevarustus projekteeritakse vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele arvestades ka interneti kasutamise teenusega.

4.15.1 Veevarustus

Karba kinnistule planeeritavate ridaelamute, väikemajade ja ärihoonete arvutuslikud majandus-joogivee kogukulud on 3,9 l/s, 30 m³/ööp ja 900 m³/kuus, sellest esimeses järjekorras 20 m³/ööp ja 600 m³/kuus

Ühisveetorustikus on tagatud vabasurve 2,5 baari.

Lisaks peab olema tagatud väliseks tulekustutuseks veekulu 15L/sek.

Vastavalt AS Elveso poolt 14.06.2004. välja antud Tehnilistele Tingimustele tuleb Karga kinnistule Jüri asula, Pargi tänava ühisveetorust rajada sinivööt PE-plastsurvetorust, PN10 baari, DN 100 mm, veesisendus, pikkusega umbes 550 m, millele kuni 2 meetrit väljaspool kinnistu piiri tuleb paigaldada maakraan DN65 mm, mis peab vastama ISO 9001 nõuetele ja milleks sobib näiteks Hawle-kummikiilsüder, mille spindli pikendusvarras tuuakse maapinnale, kape alla. Veetorustik tuleb paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast, liivalusele, paksusega 200 mm. Veetorustiku kohale tuleb paigaldada avastuslint või -kaabel. Ülalmainitud maakraan on ühtlasi ka ühisveevärgi ja projekteeritava kinnistu veevärgi liitumispunkt. Projekteeritud veevarustuse liitumistoru ühendatakse olemasoleva ühisveetorustikuga sadula abil.

Kinnistusesest ühisveetorustikust tuleb tuua maakraaniga lõppevad veeühendused iga rida- ja väikemaja krundi piirile. Veeühendused ridamajadel on sinivööt platsurvetorust PN100 baari, Du40/2,8 mm, maakraaniga DN32 mm ja väikemajadel Du32/23,2 mm, maakraaniga DN25 mm.

Kinnistu väliseks tulekustutuseks tuleb paigaldada neli Tallinn-tüüpi tuletõrjehüdranti. Tuletõrje hüdrantide veevarustus on tagatud kaheastmelisest pumplast.

4.15.2 Kanalisatsioon

Vastavalt AS Elveso poolt 14.06.2004 välja antud Tehnilistele Tingimustele tuleb Karba kinnistu olmereoveed tuleb kanaliseerida Jüri asula reoveeühiskanaliseerimise kollektori kaevu K1.

Karba kinnistule planeeritavate ridaelamute, väikemajade ja ärihoonete arvutuslikud heitvee kogukulud on 8 l/s, 30 m³/ööp ja 900 m³/kuus, sellest esimeses järjekorras 20 m³/ööp ja 600 m³/kuus

Kinnistu olmekanalisisatsiooni äravoolu torustik tuleb rajada plasttorudest DN200 mm, kogupikkusega umbes 700 m. Torustiku suunamuutustele tuleb paigaldada plastist kontrollkaevud, millest viimane peab ühtlasi olema projekteeritava kinnistu reoveekanalisatsiooni ning ühiskanalisatsioonivõrgu liitumiskaev, mis peab paiknema kuni 2 m kaugusel, väljaspool kinnistu piiri.

Kanalisisatsioonitorustik tuleb paigaldada liivalusele, paksusega 200 mm ja kraavkaevik tuleb täita liivaga, mis tihendatakse, $k=0,98$. kusjuures asfaltikihtide all peab olema killustikukiht, mille paksus sõidutee all on 250 mm.

Kinnistusesest ühiskanalisatsioonitorustikust tuleb tuua liitumiskaevuga lõppevad kanalisatsiooniühendused DN160 mm iga rida- ja väikemaja krundi piirile.

Sadevee ärajuhtimist kinnistult ettenähtud ei ole ja võimalikud sadeveed katustelt ja parkimisaladelt tuleb immutada iga üksiku krundi murupindadesse.

Maa-ala põhjaosa kinnistusesestelt teedelt kogunevad sade- ja дренаazhveed tuleb ärajuhtida eradi sadevee kanalisatsiooni torustikku pidi sadevee eelvoolu, milleks on kinnistu idaküljele rajatav дренаazivee kraav, mis ühendatakse piirkonna kraavistikuga.

4.15.3 Elekter ja sidevarustus

4.15.3.1. Üldist

Rae valla Vaskjala küla Karba maaüksuse (MÜ) detailplaneering annab ehitusõiguse 5 ridaelamu (64 boksi), 15 väikeelamu, ärihoone ja neid teenindavate teede- ja tehnovõrkude rajamiseks.

Olemasolev Karba talu, mis asub riigimaantee Jüri-Aruküla teekaitsevööndis, muudetakse ärifunktsiooniga hooneks ilma ehitusõiguseta.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv elektrivajadus (arvutuslik elektriikoormus) ja antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega N° 52298; 15.09.04.a.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus (abonentide arv) ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elion Ettevõtted AS tehniliste tingimustega N° 4037175; 21.09.05.a.

4.15.3.2. Arvutuslik elektriikoormus

Arvutusliku elektriikoormuse määramisel on väikeelamutes ja ridaelamu boksides arvestatud järgmiste elektriseadmete kasutamisega:

- elektripliit 8,5kW
- elektrikeris kuni 6kW
- elektriline soojaveevarustus 3kW
- soojuspumpküte 3,5kW (elektriline võimsus)

Odavaim - õhktüüpi soojuspump - võimsusega 3,5kW katab 160m² elamu soojuskadudest (ca 12kW) ca 50%, mis tähendab, et majas peavad olema lisaks teised sooja tootmise allikad (näiteks kamin). Maasoojust kasutatav ja nn ventilatsiooni soojuspump on tunduvalt kallimad, kuid miinuskraadidel suurema kasuteguriga, pealegi võimaldavad nad lahendada soojaveearustuse. Väikeelamu kütteviisi ei saa üldjuhul omanikule peale sundida. Kas kasutada soojuspumpkütet, otsest elektrikütet, ahikütet, lokaalset kütet - otsustab ikkagi omanik.

Elektrikoormuste arvutustes (vt. tabel ET1) on ühe väikeelamu või ridaelamu boksi keskmiseks suuruseks võetud 160m² suletud brutopinda.

Tabel ET1.

Jrk. nr	Nimetus	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1	Olemasolev Karba talu	tk.	1	25	
2	Planeeritav ärihoone	m ²	6877	450	
3	Planeeritavad ridaelamud	boks	56	550	a` 160m ²
4	Planeeritavad eramud	tk.	15	130	
5	Teevalgustus	obj.	1	5	
6	KOKKU, arvestades eriaegsuse ja kadudega			1000	

4.15.3.3. Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrivarustuseks ehitatakse kaks trafoalajaama, trafoalajaamu toitvad 10kV kaabelliinid ja tarbijaid toitvad 0,4kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega. Trafoalajaam N° 1, mis toidab ärikrunti, ridaelamuid ja väikeelamuid ning välisvalgustust ehitatakse kahetrafose komplektalajaamana temale moodustatud krundile. Sõltuvalt ärikrundile ehitatava hoone funktsioonist, paigaldatakse trafoalajaama üks või kaks trafot.

Trafoalajaam N° 2, mis toidab ridaelamuid ja väikeelamuid, perspektiivselt ka naaberkinnistute tarbijaid, ehitatakse ühetrafose komplektalajaamana temale moodustatud krundile.

Trafoalajaamade toiteks ehitatakse 10kV kaabelliin: Jüri EMV - alajaam N° 1 - alajaam N° 2 - Betooni alajaam. Peale uue kaabelliini valmimist, likvideeritakse olemasolev 10kV kaabelliin N° 14802.

Alajaamadest lähtuvad 0,4kV toitelliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases. Liinide kommuteerimiseks ja liitumiskilpide ühendamiseks paigaldatakse jaotuskilbid. Tarbijaid

ühendamiseks kasutatakse liitumiskilpe, milliste soovitud asukohad on toodud tehnovõrkude koondplaanil.

Olemasoleva Karba talu elektritoiteskeemi pole otstarbekas muuta.

Elektriühenduse (liitumise) saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. On soovitatav, et liitumislepingu sõlmib arendaja, mitte majaomanik, kuna see kiirendab tunduvalt elektrivarustuse väljaehitamise protsessi.

Elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel, kaasates väljaehitamisse vajadusel ka oma vahendeid.

4.15.3.4. Teevalgustus

Planeeritava ala sisekvartaalsed teed valgustatakse. Teede valgustuseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid, millised paigaldatakse 8m kõrguste terasmastide külge. Erandina on lubatud kasutada ka 4 ÷ 5m kõrguseid terasmaste. Lõpliku otsuse mastide kõrguse osas teeb teevalgustuse projekteerija, kes oma lahenduse peab kooskõlastama arhitektiga ja kinnisvaraarendajaga.

Peatee (Jüri-Aruküla) valgustus lahendatakse tee hooldaja poolt. Teevalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases.

Teevalgustuse toiteks paigaldatakse teevalgustuskapp toitega kas alajaamast N° 1 või N° 2.

4.15.3.5. Sidevarustus

Planeeritava Karba kinnistu arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 85, sellest eramutes ja ridaelamu boksides 79-, ärihoones 6 abonent.

Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-andmeside või nende ühisliini.

Planeeritava ala sidevarustus jaguneb ala väliseks ja ala siseseks sidevarustuseks. Planeeritava ala sisesed sideliinid ehitatakse sidekanalisatsioon. Ala sisene sidekanalisatsioon tuleb ühendada olemasoleva sidekanalisatsiooni kaevuga JRI-091 Aruküla tee 55 juures.

Sideliinide ehitamine lahendatakse kinnisvaraarendaja ja Elion Ettevõtte AS läbirääkimiste käigus.

3.JOONISED

4.KOOSKÕLASTUSED

5. LISAD