

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1

PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 11.10.2005 otsus nr 489 algatamise ja Rae Vallavalitsuse korraldus 08.11.2005 nr. 1454 Rae küla Uuemardi-Mardi-Kroosi 3-Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kohta.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise on tellinud Hauster Baltic OÜ. Planeeringusse on haaratud osaliselt või täielikult kokku 6 kinnistut, millest 4 on kaasomandis.

I-2

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärgiks on planeeritava ala jagamine kaheks erineva funktsiooniga komplekseks rajooniks, mida läbib planeeritav kohaliku tähtsusega vallatee.

- Korruselamute grupi kavandamine
- Äri-, lao- ja tootmiskruntide grupi kavandamine
- Krundijaotusplaani koostamine uute kinnistute moodustamiseks
- Maa sihtotstarvete määramine
- Kruntidele ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehitusasad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

I-3

PROJEKTI LÄHTEMATERJALID

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

- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja FIE Vello Kruus, august 2005, töö nr. 44-05 ja 44/1-05
- Koostamisel Viskari mü.detailplaneering, AB Tõnis Tarbe OÜ
- Künnapuu pereelamute grupi kehtestatud detailplaneering, Kivinuka KV OÜ
- Raki kinnistu kehtestamisel detailplaneering, Kivinuka KV OÜ
- Oasis kinnistu koostamisel detailplaneering, Kivinuka KV OÜ

- Kinnistusregistri väljavõtted
- Rae valla kehtestamisel üldplaneering
- Rae valla koostamisel ehitusmäärus
- Rae valla VK arengukava
- Planeerimisseadus
- Eesti projekteerimisnormid
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 81216, 09.02.2006
- Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 4519332, 03.03.2006
- Fortum Termest AS tehnilised tingimused 07.03.2005
- Elveso AS tehnilised tingimused nr. 180/06, 09.05.2006
- Muinsuskaitseameti tehnilised tingimused 16.09.2005.

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud kinnistu I (osaliselt)	Jaagupi–Jaani mü.
Kinnistu suurus	4,83 ha
Katastriüksuse tunnus	65301:002:0012
Sihtotstarve	maatulundusmaa
Omanikud	Heli Kaljurand
Planeeringuga haaratud kinnistu II (osaliselt)	Reinu mü.
Kinnistu suurus	7,48 ha
Katastriüksuse tunnus	65301:002:1560
Sihtotstarve	maatulundusmaa
Omanikud	Moisar Enno
Planeeringuga haaratud kinnistu III	Tammiksalu mü.
Kinnistu suurus	3,45 ha
Katastriüksuse tunnus	65301:002:0452
Sihtotstarve	maatulundusmaa
Omanikud	Kodukindlus OÜ
Planeeringuga haaratud kinnistu IV	Kroosi 3 mü.
Kinnistu suurus	32623m ²
Katastriüksuse tunnus	65301:002:0903
Sihtotstarve	maatulundusmaa
Omanikud	Raimu Tali lk. 37006200315
Planeeringuga haaratud kinnistu V (osaliselt)	Mardi 1 mü.
Kinnistu suurus	14042m ²
Katastriüksuse tunnus	65301:002:0953
Sihtotstarve	maatulundusmaa
Omanikud	Hauster Baltic OÜ

Raiwo Mikkov

Planeeringuga haaratud kinnistu VI
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Uuemardi mü.
11,85 ha
65301:002:0955
maatulundusmaa
Toivo Lindlaan

Planeeringuga haaratud kinnistu VI
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Uuemardi 1 mü.
14023m²
65301:002:0954
maatulundusmaa
Toivo Lindlaan

Kinnistute I, II, V, VI kaasomanik on Hauster Baltic OÜ, reg.nr. 10904866, esindaja Raimu Tali.

Planeeringuga haaratud ala	24,9 ha
Olemasolevaid kinnistuid	6
Planeeritud kinnistuid	42
sh. ehitusõigusega	35

Üldplaneeringu järgi on maa-ala määratud Tartu mnt. 300m sanitaarkaitsetsoonis äri-ja tootmiskaaks, väljaspool tsooni elamumaaks.

Planeeritava alal on järgmised piirangud:

- Järveküla – Jüri T-11330 mnt. teekaitsevöönd 50m, sanitaarkaitsevöönd 60m.
- Tallinn – Tartu mnt. sanitaarkaitsevöönd 300m
- 10kV elektriliini kaitsevöönd 10+10m
- Kraavid kaitsetsooniga 1m kaldast
- Muinsuskaitsekoht Pihlakamaägi, reg.nr. 18830 piiranguvööndiga 50m

II-2

PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 25 ha asub Rae külas Assaku viaduktist kuni peaaegu Raeküla teeni. Ala piirneb lõunast Järveküla-Jüri mnt.-ga (T-11330), läänest Klaokse tee ümber asuva asulakohaga ja mujalt ümbritsevate maatulundusmaadega. 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 üldiselt tasane. Langus on piki planeeritavat ala kulgeva kraavi poole. Ala läbivad mitu omavahel ühendatud kraavi sügavusega kuni 2,0m.

II-4

OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Hoonestatud on elumajade ja abihoonetega kolm osaliselt planeeritavat kinnistut, mis otseselt planeeringu alasse ei jää.

II-5

TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib Kagu – Loode suunaliselt 0,4kV elektri õhuliin Järveküla-Jüri tee ääres. Piki Uuemardi kinnistu piiri kulgeb gaasitrass 2m kaitsetsooniga mõlemal pool telge. Muud trassid kinnistul puuduvad.

II-6

TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs Järveküla-Jüri teelt.

II-7

KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Planeeritaval alal on kuivenduskraavid, mis on eelvooluks ka teiselt poolt Tartu maanteed Assaku viadukti alt läbi juhitavatele sademe- ja kuivendusvetele. Kraavid omakorda suubuvad Rae peakraavi, mis kulgeb piki planeeringuala idaserva.

II-8

MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal on arheoloogiamälestis, asulakoht Pihlakamägi, nr. 18830.

II-9

PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeritava alaga külgnevad loodest detailplaneeringutega ette nähtud pereelamukvartalid. Teisi detailplaneeringuga seotud maaüksusi planeeritava alaga ei külgne. Planeeringualast lääne poole Klaokse asulakoha ja Raeküla tee vahele, viimase äärde on koostamisel detailplaneeringuga ette nähtud äri-ja tootmismaa krundid.

Kuna planeeritav ala külgneb varem planeeritud elurajoonidega, millel on kavandatud sõidutee võimalik ühendatavus käsitletava ala poole, siis planeering arvestab teede omavahelist sidumist ja ühtse liiklusskeemi loomist tervikuks. Kuna antud piirkond ja selle ümbrus on üha arenev, siis Tallinna poolt ligipääs alale muutub üha liiklustihedamaks ja Assaku viadukti ning Järveküla-Jüri tee ristmik ei taga sujuvat liiklust. Ristmik vajab ümberkorraldust ka seetõttu, et sealt on ligipääs planeeritavatele äri-tootmis-ja elamukruntidele.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERING

Planeeritav ala on kavandatud jagada funktsioonilt kaheks: Tartu mnt. poolne osa, mis jääb suuresti Tallinn-Tartu mnt. 300m sanitaarkaitsevööndisse, on kavandatud äri- ja tootmispiirkonnaks, ala põhjapoolne osa korterelamualaks. Planeeringusse on ette nähtud lisaks kahe väikeelamukrundi loomine olemasoleva asulakompleksi juurde. Ühele on ette nähtud ligipääs Klaukse teelt, teisele planeeritud kõrvalteelt. Kuigi Klaukse tee äärne väikeelamu krunt jääb Tartu mnt. sanitaarkaitsevööndisse, on see looduslikult ja olemasolevat hoonetekompleksi arvestades ideaalne lahendus.

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

Planeeringuala jagatakse 42-ks krundiks: 6 transpordimaakrunti, 2 alajaamakrunti, 1 haljas – ja spordimaakrunt, 2 kanalisatsioonipumpla krunti ning 1 lasteaiakrunt, korterelamukruntide on kavandatud 8, väikeelamu kruntide on 2, ridaelamukruntide on 4 ja äri-tootmismaa kruntide on 16.

Üldmaakrundile on ette nähtud park ja spordiväljak jooksu-ning jalgradadega. Pargi alal asub arheoloogiamälestis asulakoht Pihlakamägi. Igale kortermajakrundile majade vahele on ette nähtud koht lastemänguväljakule, mille täpne asukoht ja suurus määratakse hoonestusprojektiga.

III-2 MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DPL-003 on antud kruntide suurused ja kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv ja kõrgus maapinnast, maksimaalne hoonete arv krundil ja normatiivne parkimiskohtade arv.

Väikeelamu krundile on lubatud rajada üks elumaja abihoone(te)ga. Elumaja võib olla kahe korruseline, kõrgusega maapinnast kuni 9m. Abihoone kõrgus võib olla kuni 6m, korruselisus 1 ja ehitusalune pind kuni 40m². Krundi ehitusalune pind on ette nähtud 300-800m². Klaukse asula külje alla planeeritud üksikelamukrundil on mõlemad hooned ette nähtud palkmajad sulandumaks väljakujunenud hoonetekompleksi. Krunt on ette nähtud eraldada tootmis- ja ärikruntidest laiema riba kõrg- ja madalhaljastusega. Teisel väikeelamukrundil on palkmaja keelatud. Lubatud on viil- või lamekatusega hooned. Välisviimistluses on soovitatav puit, lubatud ka krohv, kivi ja vineer. Hoonete mahud peavad olema liigendatud ja mitte monotoonsed riskülikud või kuubid. Soovitatavad on suured aknapinnad ja heledad, pastelsed toonid. Vältida ühe materjali ainukasutust fassaadide viimistluses. Hoonete projekteerimisel arvestada detailplaneeringu mahus olevat müraprognoosi.

Piirded on soovitatav rajada puidust, kõrgus 1,5m. Kui piire rajatakse võrkpiirdest, siis piirde äärde krundi poole tuleb rajada hekk. Muud piirdevariandid ei ole lubatud. Kruntidele istutada kõrghaljastus vastavalt põhijoonisel näidatud asukohta ja istutatava puu täiskasvanuvõra laiuse tagant. Puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 2,5m. Soovitatav puu on kask. Teise puuliigi istutamise soovi korral võtta nõusolek Rae Vallavalitsuselt. Krundisiseselt näha ette samuti kõrghaljastuse rajamine, võimalikud puude liigid on kask, tamm, pärn, kastan, vaher, pihlakas, kuusk, nulg ja nende võimalikud liigivariandid, mille täiskasvanu kõrgus on vähemalt 10m. Minimaalne puude arv krundil on 1 puu krundi iga 300m² kohta, kuid mitte vähem kui kohustuslikuna näidatud asukohas ja tihedusega.

Ridaelamud on ette nähtud 2 korruselised. Lubatud ehitusalusesse pindalasse arvestatakse ka terrassid ja rõdud. Ehitusalasse võivad ulatuda kuni 0,5m pikkuselt konsoolsed konstruktsioonid. Hoonete kõrgus on kuni 9m. Krundile on lubatud rajada üks hoone. Elamud on ette nähtud lamekatusega, pastelsete ja soojade värvidega. Lubatud on liigendatud mahud. Viimistlusmaterjalideks on lubatud valdavalt puit, vähemal määral krohv, betoon, samuti klaas. Arhitektuur peab olema moodne, uuenduslik. Hoonete projekteerimisel arvestada detailplaneeringu mahus olevat müraproгноosi.

Piirded ette näha võrkpiiretena kombineeritult hekiga. Piirete kõrgus on 1,2m. Betoonsokkel ei ole lubatud. Piirde rajamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga. Kruntide tagapiirile rajada kõrghaljastus vastavalt põhijoonisel näidatud asukohta ja istutatava puu täiskasvanuvõra laiuse tagant. Puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 2,5m. Soovitatav puu on kask. Teise puuliigi istutamise soovi korral võtta nõusolek Rae Vallavalitsuselt. Krundisiseselt võib rajada ka teisi puude liike, mille täiskasvanukõrgus vastab eeltoodule. Minimaalne puude arv krundil on 1 puu krundi iga 300m² kohta. Lisaks ettenähtud puudele võib rajada ka eespool toodud kriteeriumitele mittevastavaid puid, samuti põõsaid jne.

Korruselamukruntidele on kavandatud 2 ja 3 korruselised elamud, ühesektsioonilised punktalamud, lintalamud või galeriielamud. Lisaks elamutele on ette nähtud rajada prügimajad, minimaalselt üks kahe elamu kohta. Prügimajad ei pea olema ehitusalas, võivad olla ka ehituskeelualas kui ei jää naaberkrundi hoonetele ligemale kui 8m. Hoonete kõrgus elamutel on vastavalt korruselisusele 9 ja 12m. Kruntide täisehitusprotsent on planeeritud kuni 20. Kruntidele on lubatud rajada 1 kuni 8 hoonet olenevalt ette antud ehitusalusest pindalast. Korterelamud on ette nähtud lamekatusega, pastelsete ja soojade värvidega. Lubatud on liigendatud mahud. Viimistlusmaterjalideks on lubatud valdavalt puit, vähemal määral krohv, betoon, samuti klaas. Arhitektuur peab olema moodne, uuenduslik. Hoonete projekteerimisel arvestada detailplaneeringu mahus olevat müraproгноosi.

Korterelamukruntidele ei ole piirdeid ette nähtud, krunt eraldatakse või jaotatakse mõttelisteks osadeks põõsashaljastusega, ka hekkidega. Kindlasti tuleb parkimisalad haljasaladest eraldada poolkõrge haljastusega, samuti näha ette lastemänguväljakute ümbere nii põõsas- kui kõrghaljastust. Kruntidele istutada kõrghaljastus vastavalt põhijoonisel näidatud asukohta ja istutatava puu täiskasvanuvõra laiuse tagant. Puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 2,5m. Soovitatav puu on kask. Teise puuliigi istutamise soovi korral võtta nõusolek Rae Vallavalitsuselt. Krundisiseselt näha ette samuti kõrghaljastuse rajamine, võimalikud puude liigid on kask, tamm, pärn, kastan, vaher, pihlakas, kuusk, nulg ja nende võimalikud liigivariandid, mille

täiskasvanu kõrgus on vähemalt 10m. Minimaalne puude arv krundil on 1 puu krundi iga 300m² kohta.

Laste mänguväljakul peab olema vähemalt 3 istepinki, 1 liivakast, 1 liumägi, 1 mängumaja, 1 ronimiskonstruktsioon, 1 rippkiik, 2 vedrukiike ja 1 kesктоetuselaudkiik. Atribuutide asendamine muuga kooskõlastada eelnevalt Rae Vallavalitsusega. Mänguväljaku min. suurus peab olema 50m², kaetud liivaga (muu kate valla nõusolekul). Väljak eraldada muust alast põõsashaljastusega. Krundile 35 ja 37 ette näha 2 väljakut, mida võib omavahel liita, krundile 38 ette näha 1 väljak. Krundile 41 ette näha 4 väljakut, mida võib liita kaheks väljakuks.

Äri –ja tootmiskruntidele on planeeritud 3 korruselised hooned, kõrgustega maapinnast 12 -15m. Kruntidele on lubatud rajada kuni kaks hoonet. Täisehitusprotsent on kuni 45, olenevalt krundist. Enamus kruntidel on võimalus naaberkrundi hoonega piiril kokku ehitada (tulemüüri vajadus) või krunte ja nende ehitusalasid vastavalt vajadusele liita.

Viimistlusmaterjalidena on ette nähtud kasutada puitu, vineeri, betooni, vähesel määral krohvi ja kuni 40% ulatuses plekki. Tänavaläärde planeerida hoonetele esinduslikumad fassaadid ja peasissepääsud, olme ja kontoriblokid, tootmis-ja laokompleksi osad ehitada krundi tagumisse ossa. Tänavapoolsetele fassaadidele projekteerida võimalikult palju akna- ja klaaspindasid. Arhitektuur peab olema moodne, uuenduslik. Tagada hoonete ehitusliku projekteerimise staadiumis välispiirete nõuetekohane mürakindlus. Arvestada detailplaneeringu mahus olevat müraproгноosi. Katus üldjuhul lame, parapetiga, krundi tagumistel hoone osadel võib katuse kalle olla kuni 15°. Katusekate rullmaterjal või profiilplekk, lubatud ei ole kiviimitatsiooniga profiilplekki. Piirete kõrgus on 1,8m. Lubatud on võrkpiire, vajadusel kombineeritult hekiga. Lubatud ei ole betoon – või muust materjalist vööd/sokkel. Piirete projekteerimisel arvestada nähtavuskolmnurkadega. Piiret mitte rajada kraavi kaldale lähemale kui 1m. Kui krunt nr 3 –le nähakse ette bensiinijaam, siis piirdeid mitte rajada.

Kruntidele istutada kõrghaljastus vastavalt põhijoonisel näidatud asukohta ja istutatava puu täiskasvanuvõra laiuse tagant. Puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 2,5m. Soovitav puu on kask. Teise puuliigi istutamise soovi korral võtta nõusolek Rae Vallavalitsuselt. Krundisiseselt näha ette samuti kõrghaljastuse rajamine, võimalikud puude liigid on kask, tamm, pärn, kastan, vaher, pihlakas, kuusk, nulg, elupuu ja nende võimalikud liigivariandid, mille täiskasvanu kõrgus on vähemalt 10m. Minimaalne puude arv krundil on 1 puu krundi iga 400m² kohta, kuid mitte vähem kui kohustuslikuna näidatud asukohas ja tihedusega. Kruntide pindalast peab vähemalt 15% olema haljasala (murupind, põõsad, puud). Murukivi ei arvestata haljasalaks.

Lasteaiakrundile on ette nähtud kuni 2 korruseline hoone. Tänavapoolsetele piiridele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine. Puude täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 10m. Asetus vt. põhijooniselt. Krundi ümbere ette näha võrkpiire, 1,5m kõrgune ja hekk krundi poole müra ning õhusaaste ärahoidmiseks. Hoone projekteerimisel arvestada müraproгноosi. Parkimine lapsevanematele ja külalistele on ette nähtud nii krundisiseselt kui sõidutee ääres. Krundi piiri ja sõidutee vaheline ala ette näha ülesõidetava äärekiviga ning murukivikattega. Töötajatele on parkimine vaid krundisiseselt. Hoone viimistlemisel kasutada peamiselt puitu või vineeri. Arhitektuur peab olema moodne, uuenduslik.

Alajaama ja kanalisatsioonipumplate kruntide ümbere võib rajada soovi korral võrkpiirde, kõrgus 1,5m.

Teekruntidele ette nähtud haljastus ette näha teeprojektiga. Soovitav puu on kask. Teise puuliigi istutamise soovi korral võtta nõusolek Rae Vallavalitsuselt. Puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 2,5m. Puude kohustuslik asukoht on näidatud põhijoonisel. Puude istutamistihedus on vastavalt puu võralaiusele. Joonistel näidatud sõidutee laius on koos teepeenardega (nt. 0,5+5+0,5=6m).

Haljasala krundile ette näha puu krundi iga 200m² kohta. Planeeritud Kroosi tee äärde ette näha kuni 1m kaugusele krundi piirist kasepuurivi tihedusega vastavalt võra laiusele. Krundisistest puude võimalikud liigid on kask, tamm, pärn, kastan, vaher, pihlakas, kuusk, nulg ja nende võimalikud liigivariandid, mille täiskasvanu kõrgus on vähemalt 10m, istutamisel vähemalt 2,5m. Samuti ette näha põõsaid.

Krundi projekteerimise käigus ette näha pargisisesed teerajad, laius 2-3m, kate asfalt või peenikivipuru. Ette näha istepingid ja prügikonteinerid teede, parkla ning mänguplatside juurde. Parkla (vähemalt 20 autole) ette näha Kroosi tee poolsesse ossa mänguplatsi kõrvale sissepääsuga Kroosi teelt. Pargiteed peavad olema valgustatud, samuti korvpalliväljak parklaga ja väikelaste mänguväljak suurusega vähemalt 150m².

Mänguväljakul peab olema vähemalt 6 istepinki, 2 liivakasti, 2 liumäge, 2 mängumaja, 2 ronimiskonstruktsiooni, 4 rippkiike, 4 vedrukiike ja 2 kesктоetusega laudkiike. Atribuutide asendamine muuga kooskõlastada eelnevalt Rae Vallavalitsusega. Mänguväljak liigendada põõsashaljastusega, samuti ette näha üksikud puud, soovitatavalt elupuu. Lehtpuud risustavad sügiseti lehtetega väljaku. Mänguväljak katta liivaga, muu materjal kooskõlastada Rae Vallavalitsusega. Mänguväljaku ümbere ette näha võrkpiire koorte eemalehoidmiseks.

Koortele ette näha eraldi võrkpiirdega piiratud vähemalt 150m² mängu-ja jooksuala, kuhu ette näha treenimispuud,-redelid jmt. Väljak liigendada põõsashaljastusega, samuti üksikute puudega. Ette näha vähemalt 6 istepinki. Väljak katta peenikivimuru või asfaltiga, haljastuse alune jätta murupinnaks.

Haljasalale ette näha kalgumägi ja krunt planeerida reljeefseks, mis võimaldaks huvitavat rulluisutamist ja suusatamist.

Seadustest tulenevad piirangud:

- ⑩ Järveküla – Jüri tee kaitsevöönd 50m.
- ⑩ Järveküla – Jüri tee sanitaarkaitsevöönd 60m.
- ⑩ Tallinn-Tartu mnt. sanitaarkaitsevöönd 300m.
- ⑩ Kohaliku maantee (planeeritav) kaitsevöönd 20m.
- ⑩ Tänaval kaitsevöönd 5m.
- ⑩ Asulakoht Pihlakamägi piiranguvöönd 50m.

Servituutide vajadus:

- ⑩ servituudid vt. joonis DPL-003.

III-3 LIIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Liikluskorralduse lahendamisel on arvestatud piirkonnas kujunenud ja koostatud detailplaneeringute alusel tekkivat ühtset liiklusskeemi, rajatud elamurajoonide mahtu ja planeeritavaid ning võimalikke arendusi.

Planeeritud alale on juurdepääs olemasolevalt Järveküla – Jüri mnt. – lt (Järve tee).

Arvestades piirkonna olemasolevat ja üha jätkuvat arengut ning seega liiklustihedust, on Assaku viadukti juures olev ristmik planeeritud ringteeks, millest saab alguse planeeritavat ala läbiv planeeritav valla omandisse minev tee. Teekoridori laiuseks on planeeritud 20m, kus asuvad kõik vajalikud tehnoõrgud ja jalgratta- ning jalgteed. Jalgratta-ja jalgteed laiuseks on ette nähtud 3m, jalgteed laiuseks 2m.

Teed on planeeritud eraldi kruntidele, et oleks hiljem võimalik anda teed üle vallale. Teed projekteerida vastavalt kehtivatele ehitusnormidele.

Haljasribale paigaldatakse tänavavalgustuspostid ja piki teeäärseid krundipiire on ette nähtud rajada lehtpuuallee. Lisavalgustid on ette nähtud ka jalg-ja jalgrattateed teeületuskohtadele. Sõidutee äärsed haljas-ja kruusaribad on piisavad teehoolduseks. Sõidetava teeosa laius on ette nähtud 8m, kõrvalteedel 6m. Sõiduteekatte konstruktsioon peab tagama vastupidavuse koristus- ja prügiveomasinatele, see peab olema kahekihiline asfaltbetoon.

Parkimine korraldatakse kõikidel kruntidel oma krundi piires.

Tee ja kruntide vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga. Tänavad on ette nähtud ühe-või kahepoolse põikkaldega. Sademeveed immutatakse teepeenarde alla rajatavasse drenaaži ja sealt edasi olemasolevasse Rae peakraavi. Teepeenarde alla paigaldatakse drenaažisüsteem. Teepeenrad haljastatakse tugevdatud muruga.

Planeeringualale on ette nähtud kahte kohta vastassuunalised bussipeatused, millede üks asukoht on planeeritud olemasoleva bussipeatuse asukohale, Assaku viadukti juurde ja teise planeeritavate kortermajade juurde.

Parkimiskohtade asukoht ja arv lahendatakse mahulise projekteerimisega, planeering näeb ette minimaalse parkimiskohtade arvu joonisel DPL-003. Parkimiskohad näha ette vastavalt hoone funktsioonile arvestades EVS 843:2003 nõudeid.

Detailplaneeringu liikluskorraldus arvestab Eesti standardit EVS 843:2003 nõudeid ja juhiseid. Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisiseselt. Kruntidele on tagatud avanemine teemaale ning omaette teede ühendused.

Kruntidele sissepääsu täpne asukoht täpsustatakse mahulise projektiga, sissesõidu külg on näidatud joonisel DPL-003.

III-4

TEHNOÕRGUD

III-4-1 VEEVARUSTUS

Antud hetkel piirkonnas tsentraalne veevarustus puudub.

Planeeritaval alal paiknevate elamute ja lasteaia veevajaduseks on vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele arvestatud ca 180 m³/d. Äri-tootmismaale ehitatavate hoonete iseloom ei ole teada. Orienteeruvaks maksimaalseks kogu ala veevajaduseks lubab vee-ettevõtja garanteerida pärast piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaarendamist 200 m³/d. Veemahukamate objektide puhul tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused.

Vastavalt Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavale varustatakse planeeritav ala joogiveega Tallinna pinnaveesüsteemist. Ala jääb 4. survetsooni, kuhu vesi pumbatakse planeeritavast Künnapuu pumplast, mis asub naabruses asuval Künnapuu planeeringualal. Pumplasse on ette nähtud tule tõrje veevaru tulekahjude kustutamiseks kogu survetsooni ulatuses.

Kehtivate nõuete järgi peab surve veevõrgus olema ühekorruseliste hoonete puhul 20m, iga järgneva korruse puhul 4 m rohkem. Kui sellist survet ei ole võimalik tagada, tuleb kõrgemate korruste nõuetekohaseks veega varustamiseks hoonetesse vajadusel paigaldada täiendavad rõhutõstepumbad.

Veevõrk varustatakse hüdrantidega min vahekaugusega 150 m ja ringistatakse Raeküla teel, Järve teel ja Raki ning Künnapuu detailplaneeringualadel paiknevate veemagistraalidega.

Torustikud ehitatakse plasttorudest PN10 Ø50-110 mm 1.8m sügavusele. Igale elamule, mis asub eraldi kinnistul, on ette nähtud omaette veesisend. Korruselamutele ja ridaelamutele on vastavalt asukohale ette nähtud eraldi või ühised liitumispunktid. Korrusmajad kinnistul 41 saavad vee võtta otse kinnistut läbivast torustikust. Liitumispunktid on varustatud maakraaniga 0,3÷0,5 (max 1,0) m kaugusel krundipiirist tee poole.

Vajalikud on servituudid veetorustikele läbi kinnistute 7,9,10, 28 ja 41.

III-4-2 KANALISATSIOON

Antud hetkel piirkonnas tsentraalsed kanalisatsioonitorustikud puuduvad. Planeeritud reoveekanalisatsiooni lahendus põhineb valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukaval ja AS Elveso tehnilistel tingimustel.

Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 200 m³/d, s.o. ebaühtuskoefitsiendi 3 puhul 7 l/s. Veemahukama tootmise puhul võivad vooluhulgad olla suuremad ning ärajuhitav vooluhulk sõltub konkreetsetest projektidest.

Kanalisatsiooni eelvooluks on Raeküla teele planeeritud Ø 315 mm reoveekanalisatsioon orienteeruva kõrgusmärgiga liitumiskohas ca 40.30. Planeeritud eelvoolu selline kõrgusmärk ei võimalda käesolevat planeeringuala isevoollalt kanaliseerida. Reoveed alalt juhitakse ära kahe lokaalse pumpla abil, mis paiknevad järjest planeeritavat ala läbiva peatee ääres. Pumplatele on moodustatud omaette kinnistud.

Lahendusega on garanteeritud liitumispunktid kõigile kinnistutele. Tänavate ääres paiknevatele kinnistutele on ette nähtud eraldi liitumispunktid (k.a. piki tänavaid paiknevad ridamajade sektsioonid), kui kinnistul paikneb mitmeid hooneid, lahendatakse liitumised vastavalt liitumistingimustele konkreetsete projektidega.

Liitumispunktid on ette nähtud kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist.

Vajalikud on servituudid läbi kinnistute 7,9,10,15,18, 28 ja 41.

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-korruselise hoonestuse puhul 15 l/s.

Tule kustutamise ajal peab olema tagatud ka elanikkonna veega varustamine. Tulekustutusvesi saadakse kavandatavatest hüdrantidest, mille maksimaalne vahekaugus piki torustikku ei tohi olla suurem kui 150m.

Vee-ettevõtja garanteerib liitumisel tulekustutusvee 10 l/s. Magistraaltorustike perspektiivsel ringistamisel tuleb tagada tulekustutusvee vooluhulk 15 l/s. Eriotstarbeline täiendav tulekustutusveevarustus tuleb lahendada kinnistuseselt konkreetsete ehitusprojektidega tulekustutuse veemahutite baasil.

III-4-4 ELEKTRIVARUSTUS JA SIDE.

Elektrivarustuse osa koostamisel arvestatakse JV Tallinn-Harju piirkonna elektrivõrgu tehniliste tingimustega nr. . Järveküla-Jüri mnt. äärne õhuliin on planeeritud paigutada maa-alla torusse.

III-4-5 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel arvestatakse Elion Ettevõtted AS tehniliste tingimustega nr. .

III-4-5-1 ÜLDOSA

Planeeritaval maa-alal sidevarustus puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on AS Elion väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. .

III-4-6 TÄNAVAVALGUSTUS

Antud hetkel on tänavavalgustus Järveküla-Jüri tee ääres, planeeritaval alal tänavavalgustus puudub.

Tänavavalgustus rajatakse kvartalisisestele teedele ja loodava magistraaltee äärde. Tänavavalgustuslambid paigaldatakse ka parki, spordiväljaku ümber ja kortermajade parklatesse ja majade vahele.

Tänavavalgustuspostid paigaldatakse kõnnitee ja sõidutee vahele haljasribale nii, et tänavaala jääks võimalikult puhtaks. Seega ei jääks postid ette autodele, lumekoristusele ning jalgratturitele.

III-4-7 SOOJAVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatud maaüksuste gaasivarustus kuulub Fortum Termest AS arenduspiirkonda. Vastavalt Fortum Termest AS kirjale on planeeringuala gaasivarustus võimalik lahendada alaga külgneva B-kategooria gaasitoru baasil. Selleks tuleb olemasolevast gaasitorust DN280 teha väljavõtte planeeringualale ja varustada see maa-aluse sulgeseadmega. Sisselõige on ette nähtud puursadulaga, kolmik on välistatud.

Käesolevas projektis lahendatud planeeringualal on gaas ette nähtud eramutesse, rida- ja korterelamutesse, aga samuti äri- ja tootmishoonetesse paigaldatavate kütte-, ventilatsiooni- ja soojaveevajaduse rahuldamiseks mõeldud soojaveekatelde kütuseks. Orienteeruv summaarne tunnine gaasikogus on kuni 800 nm³/h . Rajatav trassiks piisab DN100 torustikust.

Gaasi tarnimiseks tarbijateni ehitatakse väljaspool sõiduteeala paralleelselt kinnistu piiridega välja A-kategooria ja B-kategooria gaasitorustikud. A-kategooria torustik on

mõeldud valdavalt elamutele planeeritud maa-alade gaasiga varustamiseks, B-kategooria torustik äri- ja tootmishoonete gaasiga varustamiseks. Gaasirõhu alandamiseks on ette nähtud gaasirõhu regulaatorjaam GRJ 4,0/0,1 bar-i. Kogu projekteeritav A-kategooria ja B-kategooria torustik on ette nähtud polüetüleenitorudest. Torustik rajatakse maapinnast ca 1 m sügavusele. 0,4-0,5 m kõrgusele torust paigaldada kollane hoiatuslint. Maa-alune polüetüleenitoru varustatakse nõuetekohase kontrollkaabliga, mille otsad tuuakse maakraanide juures välja.

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

Projekteerimisel arvestatakse, et kõik kommunikatsioonid ehitatakse planeeritavale alale välja korraga. Tarbijate ühendamine toimub järk-järgult, vastavalt vajadusele.

III-4-8 SADEVESI

Planeeritava ala teed on ette nähtud ilma äärekivideta põikkalletega külgnevale haljasalale.

Sademevesi voolab teedelt voolab teepeenardele ja haljasribadele ning imbub nende alla rajatavasse дренаazi. Teepeenrad tuleb tugevdada ja haljasribad haljastada muruga. Kinnistute sajuvesi juhitakse samasse дренаazisüsteemi või kraavidesse kinnistu дренаazi abil (st kinnistu sademevesi immutatakse torustikesse samuti läbi pinnase).

Planeeringu alale jäävad kraavid likvideeritakse osaliselt ning planeeritakse ümber piki selleks ette nähtud koridore. Piki idapoolset planeeringupiiri kulgev kraav säilitatakse, pikendatakse viadukti poole ning süvendatakse. Sellesse kraavi juhitakse planeeritava sademeveetorustikuga ka viadukti alt tulevad sademeveed, mis enne juhiti ära planeeringuga likvideeritavate kraavide abil. Tänavate dreneerimiseks viadukti juures on ette nähtud eraldi drenaažitorustikud.

III-5

KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Antud piirkonnas on üldplaneeringuga ette nähtud Tartu mnt. 300m sanitaarkaitse ala arendus äri- ja tootmiskruntideks. Antud planeeringuga on lubatud rajada vaid keskkonnasõbralikku tootmist.

Kaitsetsoonist väljapool on väljakujunenud elamualad, millede ümber on üldplaneeringuga ette nähtud rajada samuti elamud. Üks ühepereelamukrunt jääb 300m sanitaarkaistevööndisse, mille müra ja õhusaaste on lubatust suurem mitte palju. Krundi 8 elamu paigutada krundi idanurka, vööndi piiri lähedale.

Kogu piirkonnale on alustatud ühtse vee- ja kanalisatsioonisüsteemi rajamist. Kruntide piirdeaedade projekteerimisel vältida kõrgeid ja mitteläbinähtavaid tarasid.

Planeeritaval alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Tegemist on rohtunud põllumaaga. Planeeritav maa-ala on ka suhteliselt tasane. Detailplaneeringus on

tehtud ettepanek rajatava kõrghaljastuse paiknemise osas. Kõrghaljastust on ette nähtud igale krundile.

Majade ümber rajada juurdeveetavale mullakihiile muru. Soovitav on tellida krundile eraldi haljastusprojekt. Hoonete vahetus ümbruses võib olemasolevat maapinda tõsta kuni 0,5m. 0,6-1m tõstmiseks peab olema veenev põhjus (geoloogia, veetase, liigniiskuse). Maapinda ei või tõsta kogu krundi ulatuses. Krundi sisest maapinda võib planeerida reljeefseks (nt laste kelgumäed, istumisnurgad jne.)

Piirkonna ilmestamiseks istutatakse piki planeeritud Kroosi ja Mardi teed teemaa-ala äärt ja tänavaäärsete kruntide piiridest sissepoole kuni 1m lehtpuuallee vastavalt joonisele DPL-003. Eraldada tuleb põõsas-ja kõrghaljastusega ka parklad ja krundisisesed sõiduteed. Pargis on ette nähtud rajada kõrghaljastus ja põõsad, samuti jalg-ja jalgrattateed, valgustus, palliplats, mänguväljak ja parkla 20 autole Kroosi tee äärde. Pargi väljaehitamiseks koostada ehitusprojektid. Kõrghaljastust ei ole soovitatav rajada lähemale kui 10m hoonele.

Spordiplatsi ja elamute vahele on ette nähtud vähemalt 25m laiune ala müra tõttu.

Järveküla-Jüri maantee on muutunud kohalikuks ühendusteeks Tartu maanteega. Rasketransport kulgeb üldiselt mööda neljarealist Tartu maanteed. Antud sanitaarkaitsetsooni väljaarendamisel äri-ja tootmismaaks, on raskeveokitransport vältimatu. Selle leevendamiseks on kõikidel äri-ja tootmismaakruntidel ette nähtud min. 15% krundist kõrghaljastuse rajamine.

Kõrghaljastust mitte rajada servituutide kaitsevööndisse.

Prügimajandus lahendatakse iga krundi hoonestusprojekti mahus vastavalt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Soovitav oleks igal krundil komposterid bio-olmejäätmete taaskäitluseks. Planeeritavale elamualale näha ette igale krundile konteinerid, mis võimaldab prügi kogumist sorteeritult – metall, värviline klaas, värvitu klaas, vanapaberi ja papi kogumiseks. Korterelamute kruntidele on ette nähtud jäätmemajad.

Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

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

Piirdeaia kõrgus on ridaelamu-ja eramukruntidel 1.5m, lasteaia krundil 1,5, ärikruntidel 1,8. Pargil ja korterelamukruntidele piirdeid ei ole lubatud. Alajaama ja pumpla kruntidel ei ole piirded soovitatavad, vajadusel aga 1,5m.

Parkimine on krundipiirides. Prügikonteinerid paigutatakse sissesõitude vahetusse lähedusse.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objekte looduskaitse alla võtmiseks.

III-6 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal on arheoloogiamälestis: asulakoht Pihlakamägi (reg.nr. 18830), mis jääb kaitse alla. Muinsuskaitseseaduse (RT I 2002, 27, 153) § 25 punkt 1 alusel on kinnismälestise kaitsevööndiks määratud 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kaitsevööndis on muinsuskaitseinspeksiooni loata keelatud puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine, juurimine, maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla-ja ehitustööd.

Ehitus-ja mullatööde puhul, nii muistise alal kui kaitsevööndis on vajalik arheoloogiline järeelvalve, leidude ilmnmisel tuleb teostada arheoloogilised uuringud. Kui aga kultuuriväärtusega leid ilmneb väljapool kaitsevööndit tuleb sellest kohe teatada Muinsuskaitse Ametile.

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 tänavate äärde tänavavalgustus. Puuduvad isoleeritud, varjatud nurgatagused.

Kuritegevuse ennetamise eesmärki peab jälgima ka haljastuse kavandamisel. Atraktiivsed väikevormid ja maastikuarhitektuur ning hiiglaslike hoonekomplekside puudumine peaks inimestes tekitama suuremat peremehetunnet. Seoses sellega suureneb huvi ja motiveeritus ümbruse korrashoiu tarvis.

Kuritegevuse riski sellel territooriumil vähendab eelkõige korralikult hooldatud hooned ja naabrite omavahelises koostöös valminud reeglid. Vöösastunud alad ka krundi ääres tuleb heakorrastada ja muuta läbipaistvateks, jälgitavateks. Planeeritav ala heakorrastatakse ja tänavad ning hoonete vaheline valgustatakse, maandamaks piirkonnaga kaasnevaid ühiskondlikke riske.

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.

Kohustuslik on kasutada väljaspool hoonet võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid), vältimaks väikevormide lõhkumist võimalike vandaalitsejate poolt.

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitumine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Ala planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu- ja läbikäiguteed peavad olema valgustatud;
- Üksik-ja ridaelamute planeeritavad parkimiskohad on paigutatud krundi aiaga ümbritsetud piiridesse, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist;

- Korterelamute parklad ei ole avalikuks kasutamiseks ja on ümberringi hästi jälgitavad.
- Planeeritud park-mänguväljak on planeeritud valgustatud ja paigutatud elamute vahele ning seega hästi jälgitav.

Koostas: A.Jansen ja tehnovõrkude insenerid