

Harjumaa, Rae vald
**PEETRI ALEVIK VANA-TARTU MNT 9 KINNISTU JA
LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK:	De Vara OÜ (äriregistrikood. 12001192) Nõlvaku põik 5A Laagri, Saue vald Esindaja Toomas Paju Gsm 53608302 toomas@duoekspert.ee
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Tehnika tn 24-3, Tallinn 10149
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee Gsm 533 00878
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri Meelis@opt.ee Gsm 566 05462

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
6.1 MAAKASUTUS	4
6.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD	4
6.4 HOONED JA RAJATISED	5
6.5 TEHNOVARUSTUS	5
6.6 HALJASTUS	5
6.7 RELJEEF	5
6.8 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.9 KEHTIVAD KITSENDUSED	5
7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
7.1 PLANEERINGULAHENDUS	5
7.2 HOONESTUSTINGIMUSED	5
7.3 ARHITEKTUURINÕUDED	6
8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
9 KESKKONNAKAITSE	8
10 HALJASTUS JA HEAKORD	9
11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	9
12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	9
13 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	10
14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	10
14.2 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS	11
14.3 ELEKTRIVARUSTUS	12
14.4 SIDEVARUSTUS	12
14.5 GAASIVARUSTUS	12
14.6 SOOJAVARUSTUS	13
15 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
AS-06	Sademevee tehnovõrgu üldplaan	M 1:2000

V KOOSKÖLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeringuala suurus on ca 2,0ha. Planeeritav ala asub Peetri alevikus, väljakujunenud elamupiirkonna kõrval ning vahetult Vana-Tartu mnt ääres. Planeeritava ala eeliseks on hea ligipääs. Ümbruskonda on varem planeeritud ulatuslik elamuteala, kuhu on ehitatud nii eramud kui ka ridaelamud.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud)
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Rae Vallavalitsuse 20. märts 2014 korraldus nr 348 Peetri aleviku Vana-Tartu mnt 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

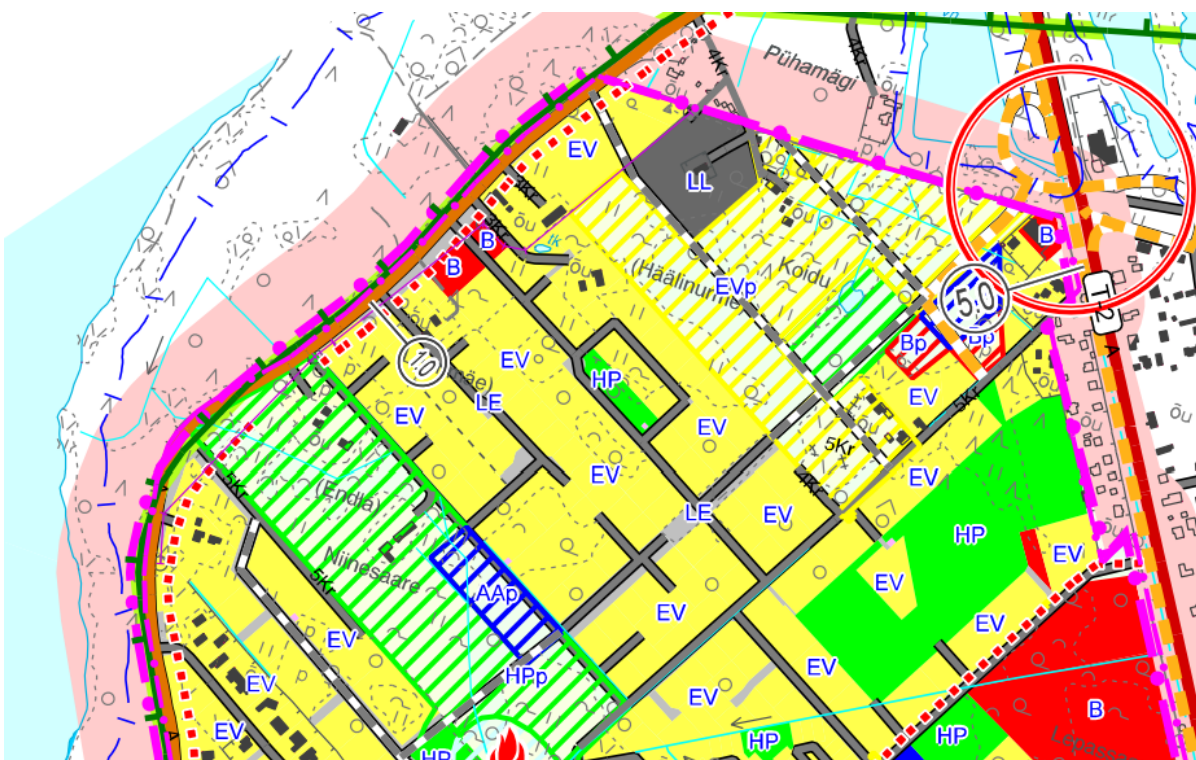
- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoplus OÜ poolt augustis 2013, töö nr MP-649/08-13;

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbeline Vana-Tartu mnt 9 kinnistu väiksemateks elamumaa sihtotstarbelisteks kinnistuteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahenda juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkond on ette nähtud elamumaaks ning planeeringuala läbib perspektiivne kogujatee.



Üldplaneeringus on määratud Peetri alvikus:

- Võivad paikneda rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ning ristmikel;
- Ridaelamud kuni 4-boksilised, koormusindeks 600.
- üksikelamumaa minimaalseks suuruseks 1500m².
- Ühepereelamumaa täisehitusprotsent 10-15%
- Rida- ja ühepereelamud 2 korrust, 8m
- Kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 80m², kõrgus 5m

6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, Vana-Tartu mnt ääres. Juurdepääs alale on Vana-Tartu maanteelt.

6.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Vana-Tartu mnt 9 kinnistu:**

- katastriüksuse tunnus 65301:001:2320;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 19879m², mis liigitatakse järgnevalt - 234m² ehitiste alune maa, 1543m² haritav maa, 16 370² looduslik rohuma, 753m² õuema, 1213m² muu maa, 206m² veealune maa;

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

6.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritavast alast lääne suunas kulgeb Vana-Tartu maantee, mis omakorda piirneb Ülemiste järvega, ida suunas asuvad planeeritava alaga sarnased ajaloolised talukompleksid ning lõunasse jäävad Peetri aleviku elamukvartalid.

Lähiumbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised üksikelamud või ridaelamud.

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on ka välja ehitatud. Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud liikluse rahustamise põhimõtetega, mistõttu on piirkonnale omane looklevate tänavate kujundamine ning pikkade sirgete läbivate teede puudumine.

Elamukvartalite kujundamisel on arvestatud ka elanike igapäevavajadustega, mistõttu on piirkonda rajatud Peetri kool ja lasteaed, planeeritud erinevaid väikeseid ärimaa sihtotstarbelisi krunte (kaupluste vms. rajamiseks) ning kujundatud puhkealasid mänguväljakute ning terviseradadega.

6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Vana-Tartu mnt 7a	2621 m ²	65301:001:0262	Maatulundusmaa
Raadiosaatekeskuse	17026 m ²	65301:001:2950	Transpordimaa
Häälınurme tn 5a	1.82 ha	65301:001:0246	Maatulundusmaa
Häälınurme tn 5	1503 m ²	65301:001:1641	Elamumaa
Vägeva tee 7	1503 m ²	65301:001:1639	Elamumaa
Häälınurme tn 3	1859m ²	65301:001:0327	Elamumaa

Häälınurme tn 1	1690 m ²	65301:001:0325	Ärimaa
Väike-Häälınurme	1580 m ²	65301:001:0365	Transpordimaa
1330 Järveküla-Jüri tee	2.57 ha	65301:001:1353	Transpordimaa

6.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal paikneb talukompleks – eluhoone koos seda toetavate abihoonetega. Ehtisregistri andmetel paiknevad kinnistul elamu (reg.kood 116037733), garaaž (reg.kood 116037734), kuur (reg.kood 116037736), saun (reg.kood 116037737)

6.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeringuala idapoolse piiri ääres kulgeb keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 10m mõlemale pole liini telge. Olemasolev hoone on varustatud elektriga madalpinge õhuliini kaudu. Olemasoleva hoone juurde on rajatud salvkaev, mis on kantud ka ehtisregistrisse.

6.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab vaid talukompleksi vahetus läheduses.

6.7 RELJEEF

Ala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,15 ja 39,20.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud Vana-Tartu mnt-lt.

6.9 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Vana-Tartu mnt (11330) piiranguvöönd 50m äärmise sõiduraja teljest;
- 1-20 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 10m liini teljest mõlemale poole;
- Alla 1kV elektriõhuliini kaitsevöönd 2m liini teljest mõlemale poole;
- 0,4kV elektriõhuliini kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole;
- Geodeetiline märk nr PP-740 kaitsevöönd 3m;
- Kaitsmata põhjaveega ala;

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vana-Tartu mnt 9 elamumaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine, kasutussihtotstarbe täpsustamine ning ehitusõiguse määramine kahekorruseliste eluhoonete ehitamiseks.

Seejuures planeeritakse Vana-Tartu mnt poolsele kinnistu osale kolm ridaelamute krunti, kuhu on võimalik ehitada kolme kuni nelja korteriga ridaelamud. Kinnistu privaatsemale alale on ette nähtud kolm ühepereelamu krunti. Olemasolev talukompleks säilitatakse ning selle kohale planeeritakse 1820 m² suurune krunt.

Üldplaneeringu kohase kogujatee kohale on ette nähtud 20m laiune teekoridor ja 1817m² suurune transpordimaa krunt, kus paiknevad 7m laiune sõidutee ja 3m laiune kergliiklustee. Eraldi 944m² suurune transpordimaa krunt on ette nähtud ka Vana-Tartu mnt äärde kergliiklustee ja trassikoridoride ehitamiseks.

Olemasolevad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-02).

7.2 HOONESTUSTINGIMUSED

- Ridaelamu krundi maksimaalne ehitusalune pind 500m². Üksikelamumaa maksimaalne

ehituslune pind on 250m², seejuures võib abihoonete ehitusalune pind olla kokku maksimaalselt 40m². Hoonestusala määramisel on arvestatud päästeameti nõuetega ning juurdepääsude paiknemisega.

- Põhihoone korruselisus – kuni 2 korrust
- Abihoone korruselisus – 1 korrus
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoone 8 m, abihoone 5m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet.

7.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Elamute projekteerimisel ja ehitamisel arvestada, et planeeringualast umbes 60m kirdesse jääv raadiosaatekeskus ei ületaks sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmise“ kehtestatud piirväärtusi.
- Elamute projekteerimisel ja ehitamisel arvestada, et liiklusrüüa tasemed planeeritaval alal ei ületa sotsiaalministri 04.03.2002 määruces nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud taotlustasemeid uutel planeeritavatel elamualadel, milleks päeval on 55dB ning öösel 45dB.
- Eluhoonete projekteerimisel arvestada ehitatavate ning olemasolevate hoonete tehnoseadmete paigutuse ja nende poolt tekitatava müraga. Vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määruces nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud taotlustasemeid uutel planeeritavatel elamualadel.
- Eluhoonete projekteerimisel rakendatakse EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid välispiirete ühisisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruces nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normeeritud müratasemed siseruumides. Välispiirde helipidavuse näitaja määramisel arvestatakse lisaks autoliiklusest tingitud müratasemele ka lennuliiklusest tulenevaid müratasemeid.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse võimaliku radooniohuga ja tagatakse siseruumides EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ nõuded.
- Hoonete asetus paralleelne või risti Vana-Tartu maanteega või perspektiivse kogujateega.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 10 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
- Kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 15-30°. Krundil pos 4 olemasolev katusekalle.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, korruste arv 1. Krundil pos 4 olemasolevad kõrgused.
- Uute hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 1m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Välisviimistluses kasutada looduslikku kivi, laudist, krohvipinda. Hoonete välimus peab olema kaasaegne ja sobituma keskkonda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, tehiskivi) materjale. Kasutama ja omavahel kombineerima peab kahte erinevat materjali. Planeeritavad hooned peavad sobima nii omavahel kui sulanduma olemasolevasse elamutepiirkonda, et tekiks ühtne terviklahendus.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähedased. Mitte kasutada erksaid värve. Katusekatte värviks valida tüme (must, tümehall, tümepruun)
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed. Tänaa poolsele piirile metallpostidel puitlattidest piire, kruntide vahelisel piiril metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Kõigil planeeritavatel elamumaa kruntidel kasutada sarnast lahendust.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja roogkatust.

- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Vana-Tartu mnt 9 kinnistu paikneb osaliselt riigimaantee 11330 Järveküla-Jüri (Vana-Tartu maantee) tee kaitsevööndis (TeeS §13). Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (TeeS §36).

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud asfaltkattega Vana-Tartu maanteelt, perspektiivse kogujatee kaudu. Üks olemasolevatest mahasõitudest 11330 Järveküla-Jüri teelt, mis kulgeb olemasoleva eramuni, likvideeritakse, teine juurdepääs mis kulgeb olemasoleva eramu garaažini säilitatakse.

Planeeringulahendusega on määratud servituudi vajadusega ala ka Vana-Tartu mnt 7a krundile juurdepääsuks. Kirjeldatud servituudi vajadusega ala paiknev krunt pos 1 Vana-Tartu mnt poolisel osal.

Üldplaneeringu kohasele kogujatee kohale on ette nähtud 20m laiune teekoridor ja 1845m² suurune transpordimaa krunt, kus paiknevad 7m laiune sõidutee ja 3m laiune kergliiklustee. Eraldi 944m² suurune transpordimaa krunt on ette nähtud ka Vana-Tartu mnt äärde kergliiklustee ehitamiseks.

Üldplaneeringus ette nähtud riigimaantee 11330 äärne jalg- ja jalgrattatee on joonisele kantud vastavalt G.E.O Grupp OÜ tööle P13055 „Vana-Tartu mnt kergliiklustee ehitusprojekt“ ning lisaks ühendatud perspektiivse kogujatee äärde planeeritud kergliiklusteedega.

Kuna planeeringuala piirneb riigimaanteedega on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevat ja perspektiivset liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeritavad elamud kruntidel pos 1, 2, 3, 4 paiknevad Järveküla-Jüri tee kaitsevööndis, kus mürataseme määrajaks on liikluse müra. Vastavalt Maanteeameti infole ja riiklikule teeregistri andmetel on Järveküla-Jüri tee nr.11330 liikluskoormuseks 2670 autot ööpäevas ja millest 1% on raskeveokid ning ülejäänud sõiduautod. Sõidukite kiirus käsitletavas lõigus on 50km/h ja liiklusintensiivsus on kogu päeva vältel keskmine. Mürauuringu teostamine nende andmete põhjal ei ole otstarbekas. Mürataseme hinnatakse uuesti ehitusprojektide koostamise käigus ja vastavalt sellele tuleb võtta kasutusele müra vähendavad meetmed. Hinnangus esitatud meetmed määratakse nõuetena ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Maanteeamet nii on planeeringu koostajat kui ka seeläbi kinnistu omanikku teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid siiski akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks nii eluhoonete õuealal kui eluruumides. Ridaelamute hoovialad jäävad Järveküla-Jüri teest kaugemale ning planeeritavad hooned moodustavad hoovialale müra summutava tõkke.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinakonstruktsioone ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Magamistoad tuleb planeerida teest vastasküljele. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on vähemalt 40dB.

Detailplaneeringu põhijoonisel on kujutatud Vana-Tartu mnt ja kogujatee ristmikule mahasõidu nähtavuskolmnurgad, millega on detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud (Teede- ja Sideministri 28.09.1999.a määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteed projekteerimismõõdud“ p. 5.2.7.2. Nähtavuskolmnurk). Nähtavuskolmnurka ei tohi kavandada nähtavust piiravaid takistusi.

Teed ja platsid on ette nähtud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks.

9 KESKKONNAKAITSE

Alale rajatakse kolm neljakorterilist ridaelamut ning viis uut üksikelamut ja määratakse elamumaade hoonestamise tingimused.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks looduskeskkonna vastupanuvõime või loodusvarade taastumisvõime ületamist ega keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müra taseme suurenemist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate ulatuslike elamumaa kvartalitega, siis kolme ridaelamu ja viie üksikelamu rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatavate elamute ja abihoonete ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste ja avariide esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Planeeritavaks tegevuseks keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Sadevesi juhitakse läbi sadeveekanalisatsiooni.

Olemasoleva hoone juurde on rajatud salvkaev, mis on kantud ka ehitusregistrisse. Peale detailplaneeringu lahenduse realiseerimist, liitub olemasolev majapidamine ühisvee- ja kanalisatsioonitrassi süsteemiga. Salvkaevu ei likvideerita vaid seda vett hakatakse kasutama kastmisveena.

Detailplaneeringu ala paikneb Vana-Tartu maantee ääres. Piirkonna peamiseks müra taseme määrajaks on liiklusrüü.

Lisaks liiklusrüüle jääb planeeritav ala Tallinna Lennujaama lennuliikluse koridoride vahelisele alale. Otseselt lennukoridorid planeeritavat ala ei ületa.

Liiklusintensiivsus Vana-Tartu maanteel on kogu päeva vältel suhteliselt kõrge. Öisel ajal on liiklusintensiivsus väiksem.

Planeeritaval alal on võimalik müra taset vähendada müra levikut tõkestades (müra tõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Müra tõkke rajamisel on võimalik müra tasemeid vähendada orienteeruvalt 10dB võrra. Planeeringualal müra taseme vähendamiseks on ette nähtud moodustatavate kruntide Vana-Tartu maantee poolsesse külge on müra vastase meetmena haljastus heki kujul.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Magamistoad tuleb planeerida kõrge müra tasemega teest vastasküljele. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüra indeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklusrüü normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja

akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemetega tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritava alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

10 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritav ala on valdavalt endine põllumaa, millel puudub kõrghaljastus. Olemasoleva talukompleksi ümber on rajatud ilu- ja viljapuuaiad. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Planeering näeb ette elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamise, arvestusega krundi iga 300m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6m.

Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

Moodustatav elamumaa krunt on ette nähtud piirata aiaga, seega juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala, mis saavutatakse olemasoleva kasutusega kinnistu kasutuselevõttuga. Planeeringu lahendusega luuakse planeeritavatelt hoonestusaladelt head vaated üldkasutatavatele aladele ning läheduses paiknevatele hoonetele. Elamumaa kruntidel lahendatakse ehitusprojekti staadiumis välisvalgustuse paiknemine.

12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale, planeeritavatest tuletõrje veevõtu hüdrantidest. Seejuures on tagatud, et hüdrandid paiknevad planeeritavatest hoonetest maksimaalselt 100m kaugusel. Hüdrantides on tagatud veesurve minimaalselt 2,0bar ja tagatud veevooluhulk minimaalselt 15l/s. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määratakse projekteeritavate hoonete kustutamiseks vajalik tulekustutusvee veevooluhulk ning vajadusel tagatakse vajalik tulekustutusvesi alale paigutatavate soojustatud tuletõrje veemahutitega.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale

peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavatele üksikelamumaa kruntidele juurdepääsuks eraldi transpordimaad ei planeerita kuid sõidutee kohale ja tupiktee lõpus paikneva ümberpööramisplatsi kohale on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala, millel liiklemist ei tohi piirdeaiaga või tõkkepuuga takistada.

13 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	2,2 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	11
Elamumaa	17 038 m ²
Transpordimaa	2795 m ²

14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Enne DP kehtestamist tuleb sõlmida DP alast välja ulatuvatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 05 ja sademevee üldplaan on esitatud joonisel AS-06.

14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Olemasoleva hoone juurde on rajatud salvkaev, mis on kantud ka ehitusregistrisse. Peale detailplaneeringu lahenduse realiseerimist, liitub olemasolev majapidamine ühisvee ja kanalisatsioonitrassi süsteemiga. Salvkaevu ei likvideerita vaid seda vett hakatakse kasutama kastmisveena.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 05.05.2014.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 160 (31.12.2013 nr 4-11/2407-1). Detailplaneeringu vee- ja reoveekanalisatsiooni planeeritavad ühinemispunktid on vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele Häälinurme tänava olemasolevad vee- ja reoveekanalisatsioonitorustikud, mis asuvad ca 80 m kaugusel planeeringualast. Häälinurme tee on rajatud eelnevalt De110 mm läbimõõduga veetorustik ja De160 mm läbimõõduga reoveekanalisatsioonitorustik. Planeeringualale on ette nähtud rajada De110 mm läbimõõduga veetorustik.

Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele on üksiklamu kinnistutele lubatud vee ja reovee kogused 0,4 m³/d, mis teeb 12 m³ kuus ja ridaelamu ühele boksile lubatud vee ja reovee kogused 0,3 m³/d, mis teeb 9 m³ kuus.

Vana-Tartu mnt 9 detailplaneeringu alal on kolm ridaelamut nelja boksiga ja kuus kinnistut. Kokku DP alale lubatud vee ja reovee kogused on 6,0 m³/d, 180 m³ kuus.

Arvutuslikult on Vana-Tartu mnt kinnistu detailplaneeringu ala tunni maksimaalne vooluhulk 0,38 l/h, kogu Häälinurme tänava arvutuslik tunni maksimaalne vooluhulk on 1,04 l/h. Kokku on kogu tunni tarbimine maksimaalselt 1,28 l/h.

Eramajade veetarve on leitud arvutuslikult, arvestades ühe inimese poolt tarbitavaks veekoguseks 120 l/d. Lekkevee koguseks on arvestatud 10% kogutarbimisest

Eramajade tipptunni ehk tunnimaksimaalne tarbimine on määratud vastavalt projekteerimismäärusele EVS 847-3:2003.

$$Q_{max} = K_{\text{ööp}} \times K_h \times q \times T$$

kus	q=120	ööpäevane keskmine veetarbimine inimese kohta
	T=24	vee tarbimise aeg ööpäevas.
	K _{ööp} = 1.2	suurima tarbimise ebaühtlustegur ööpäevas
	K _h = A _{max} x B _{max}	suurima tarbimise ebaühtlustegur tunnis
kus	A _{max} = 1.2 – 1.4 => 1.3	
	B _{max} = 3,64 (150 – 200 inimest)	

Planeeritud krundi nr	Lubatud veevõtt	Arvutuslik veevõtt
	m ³ /d	m ³ /d
1 (ridaelamu 4 boksi)	1,2	1,2
2 (ridaelamu 4 boksi)	1,2	1,2
3 (ridaelamu 4 boksi)	1,2	1,2
4	0,4	0,36
5	0,4	0,36
6	0,4	0,36
7	0,4	0,36
8	0,4	0,36
9	0,4	0,36
Kokku	6,00	5,76

Tuletõrje veevarustuse tarvis on planeeritud kolm hüdranti. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist tulekustutusvett koguses kuni 10 l/s.

Detailplaneeringu reoveekanaliseerimine ei voola isevoolelt Häälinurme tn reoveekanaliseerimise, selle tarbeks on planeeringu alale ette nähtud reoveekanaliseerimispumpla, mis asub planeeritava kinnistu nr 5 ja 2 läheduses. Reoveepumpla pumpab kõik Vana-Tartu mnt planeeringu reoveed Häälinurme tn olemasolevasse torustikku. Ennem olemasoleva trassi suubumist tuleb paigaldada rahustuskaev. Reoveepumpla minimaalne läbimõõt on 1400 mm ja minimaalne pumba vooluhulk 5,0 l/s ning survetorustiku minimaalne läbimõõt De110 mm. Häälinurme tn ja selle piirkonna reovete ära juhtimiseks on rajatud reoveepumpla Häälinurme tn ja Kungla tee risti, mille pumpade vooluhulk on 5 l/s. Häälinurme tänava ja selle piirkonna arvutuslik vooluhulk on 1,21 l/s. Olemasolevaid trasse on piirkonnas ca 1139 m ning lisaks inimeste tarbimisele arvestame infiltratsiooni 0,15 l/s kilomeetri kohta. Planeeringu alas on reoveetorustikke ca 868 m, vooluhulgaks tuleb 0,51 l/s. Kokku on kogu piirkonna reoveehulk maksimaalselt 1,72 l/s. Kuna reoveed pumbatakse, siis on tegelik vooluhulk 5 l/s. Häälinurme teele rajatud De160 reoveetorustik on selleks täiesti piisav.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele elamumaadele projekteeritakse sulgarmatuur (kummkiisliiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale või AS Elveso kasuks seatava isikliku kasutusõigusega alale, kuid mitte sõidutee alla. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m mõlemale poole, koridor laius 5 m.

14.2 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Detailplaneeringu sademevee ärajuhtimine sisaldab planeeringu ala sademeveetorustikke ja eelvoolu kuni Kuldala tee olemasoleva torustikuni. Vastavalt ÜVK arengukavale kuulub piirkond Mõigu poldri valgasse, mis kaugemas perspektiivis kuulub ümberühendamisele Mõigu-Pirita süsteemi.

Piirkonna reljeef on tasane ca abs km 38,2m.

Planeeringus on antud sademevee põhimõtteline skeem, mis näitab ära planeeritud eesvoolu. Vastavalt ÜVK-le on sademevesi suunatud Kuldala 1 sademevee pumplasse. Pumplas on pumbad jõudlusega 122 l/s.

Detailplaneeringu alal antakse planeeritavatele kinnistutele number 1, 2 ja 3 sademevee ühendusotsad, teised kinnistud eraldi ühendusi ei saa. Asfaltkatte pealt kogutakse sademevesi kokku restkaevudega. Sademevee eesvooluks on Kulda tee olemasolev De400

sademeveetorustik, kuhu sademeveed juhitakse ära isevoolsest. Selleks tuleb rajada isevoolne sademeveetorustik läbi Kungla ja Kulda tee 8 kinnistu. Ennem detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida servituudi lepingud Kungla ja Kulda tee kinnistutega, et hilisemalt oleks võimalik toru rajamine kinnistutele. Planeeritava ala sademevee maksimaalne vooluhulk on **39 l/s**. Sademevee üldplaan vaata joonis AS-06.

Sajuvett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

14.3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 19.11.2013.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 215167. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 14x (3x25A).

Planeeringuala idapoolsel alal kulgeb keskpinge õhuliin, kaitsevööndiga 10+10m, mis on planeeringulahenduses ette nähtud säilitada.

Planeeringu ala Vana-Tartu mnt 9 elektrienergiaga varustamine 14x (3x25A) on ette nähtud juurdesõiduteede äärde, kruntide piirile paigaldatavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest.

Liitumiskilpide toide on ette nähtud planeeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt toitega Häälinurme 20/0,4kV alajaamast. Projekteeritava 0,4kV kaabelliini trass on ette nähtud Vana-Tartu mnt alasse katteta teeosale kogu planeeringu ala ulatuses.

Liitumiskilpidest elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringu ala ulatuses on ette nähtud perspektiivne 20kV kaabelliini trass, ühistrassil planeeritava 0,4kV kaabliga Vana-Tartu maantee alas.

Kruntidele 5 kuni 9 pole juurdepääsu tee kohale planeeritud eraldi transpordimaad, vaid juurdepääs ning trassikoridorid lahendatud servituudiga. Seetõttu paiknevad siin ka maakaabelliinid ning liitumiskilbid elamumaal, kuhu on ette nähtud servituudi seadmise vajadus, kaabli kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 2m Elektrilevi OÜ kasuks.

14.4 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 17.02.2015.a koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23813071.

Planeeritavale hoonestusele on ette nähtud 1-avaline 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni ehitus alates Häälinurme teel olemasolevast, Elionile kuuluvast sidekaevust nr 16484. Planeeritavale hoonestusele, sealhulgas igale ridaelamuboksile, on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist sadulharudega või paigaldatavatest kaevudest. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, ning need ei tohi jääda sõidutee alla.

Säilitatavale eluhoonele nähakse ette samuti uus sidekanalisatsiooni sisestuse võimalus planeeritavast trassist.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Kruntidele 5 kuni 9 pole juurdepääsu tee kohale planeeritud eraldi transpordimaad, vaid juurdepääs ning trassikoridorid lahendatud servituudiga. Seetõttu paikneb siin ka sidekanalisatsioon elamumaal, kuhu on ette nähtud servituudi seadmise vajadus, sidekanalisatsiooni torustiku kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 4m Elion Ettevõtte AS kasuks.

14.5 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 05.05.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-263.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringu alaga piirneva Vana-Tartu mnt äärde ette nähtud välja ehitada maagaasi tarnetorustik, mille liitumispunkt paikneb Vana-Tartu maantee ääres, Vana-Tartu mnt 13a kinnistu juures. Gaasipaigaldis planeeritakse maa-alusena tee-alasse ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasitrass paigutatakse vee-ja kanalisatsiooni trassidega samasse koridori, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud maaüksuse piirist 1m kaugusele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

14.6 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

15 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel.

Arendusega seotud liikluslahendused sh mahasõidud kinnistutele ja ümberpööramisplats krundil pos 3 tuleb rajada enne mistahes ehitusloa väljastamist.

Riigimaanteelt mahasõidu rajamiseks tuleb mahasõidule koostada teeprojekt. Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija (Teeseadus §25¹)

Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeameti põhja regioon vastava taotluse esitamisel. Mahasõidu projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja(te) kohustus.

Enne krundile ehitusloa taotluse esitamist peab vastava krundi osas olema välja ehitatud krunti teenindavad tehnovõrgud kuni kruntide liitumispunktideni.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ