

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Rae vallas, Peetri külas, Mõigu elamupiirkonnas, Juhtme – Kaabli tn korterelamute piirkonna ning Tähnase tee – Kraavipealse tn väikeelamute piirkonna vahelisel alal.

Planeeritava ala suuruseks on ~1,2ha.

Planeeringusse on haaratud üks olemasolev kinnistu aadressiga: Peetrimetsa, maatulundusmaa, 11 383m², reg.nr. 527660/52766, 65301:002:0087 (kinnistu endine nimetus Peetri II, muudetud 2011.a.)

Sotsiaalministri 04. märtsi 2002.a määruse nr 42 kohaselt kuulub planeeritav ala II kategooriasse (elamualad). Käesolev detailplaneering ei ole Rae valla üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Planeeritav ala külgeb lõunast Kraavipealse tänava ja Tähnase põiktänavaga ning kinnistutega Kraavipealse tn 13 (elamumaa), Kraavipealse tn 14 (elamumaa), Tähnase põik 12 (elamumaa), Tähnase põik 11 (elamumaa), Kelgumäe tn 14 (elamumaa). Idast piirneb planeeritav ala Kanali (maatulundusmaa) metsaalaga. Põhjast piirneb planeeritav ala Kaabli tn 25 (tootmismaa) kinnistuga, kus paikneb puurkaev-pumpla, lisaks korterelamuga Juhtme tn 27 (elamumaa) ning Kaabli ja Juhtme tänavatega, mis on jätkuvalt riigimandis olev maa. Läänes on planeeritava ala piiriks Juhtme tn 26 (elamumaa) kinnistu.

1.2 Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Rae Vallavalitsus oma korraldusega nr 1539, 22 november 2005.a. Ja osaliselt muudetud korraldusega nr 671, 3. juuli 2012.a. Detailplaneeringu huvitatud isikuks on Osaühing Texlin, kes on Peetrimetsa kinnistu omanik ning on sõlminud Rae Vallavalitsusega planeeringu korraldamise ja finantseerimise lepingu („Leping detailplaneeringu rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks“; leping on sõlmitud 13.04.2012.a. Rae valla, OÜ Texlin ning OÜ LOOB Projekt vahel).

1.3 Lähtematerjalide loetelu.

- EV Planeerimisseadus;
- EV Looduskaitseadus;
- EV Asjaõigusseadus;
- EV Veeseadus;
- Rae valla üldplaneering, AS Eesti Maaehitusprojekt;
- Rae valla üldplaneering (menetletav), Hendrikson & Ko, 2011;
- Peetri küla üldplaneering, AS Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus, 1994;
- OÜ G.E.Point poolt koostatud maaala geodeetiline alusplaan M 1:500 (töö 10-G229, koostatud detsember 2010.a.);
- Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium 2002;
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnaänavad“;

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- olemasolevad piirkonna vee ja kanalisatsiooni skeemid;
- tehnovõrkude valdajalt taotletud tehnilised tingimused.

1.4 Planeeringu eesmärgid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega Peetrimetsa kinnistu jagamine rida- ning väikeelamute kruntideks, liiklus- ja sotsiaalmaa kinnistuteks ning tekkivatele kinnistutele maakasutuse ja ehitusõiguse tingimuste määramine. Kinnistute struktuuris määratletakse alad, millele on lubatud ehitusõiguse alusel elamute rajamine, samuti jalg- ning sõiduteede ja juurdepääsude rajamine ning piirkonna tehnovõrkudega varustamine.

2 PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 Olemasolev olukord

Käesoleval ajal Peetrimetsa kinnistul hoonestust ei ole. Kinnistut läbivad killustik- või pinnasekattega teerajad, mis ühendavad Tähnase põik, Juhtme ja Kraavipealse tänavaid. Kinnistu piirneb kirdeosas olemasoleva kraaviga, mis on piirkonna sade- ja drenaažvete eelvooluks ning on ühendatud Pirita-Ülemiste kanaliga. Kraavi lähim serv jääb planeeritavast kinnistust 4,2m kaugusele, Pirita-Ülemiste kanali sanitaarkaitsetsoon planeeritava kinnistuni ei ulatu (kaugus ~220m). Peamiselt on kinnistu puhul tegemist erinevate elamualade vahelise jäätmaaga, mis on kaetud vabalt kasvava rohu, lääneosas lehtpuusalu ja juhuslikult ladestatud pinnase kuhilatega. Krundil paiknevad mõned keskmise suurusega, kuid väheväärtuslikud puud. Krunt ei ole üldiselt ümbritsetud piiretega, piirded on rajatud lõunaosas olevate väikeelamute kinnistute ümber, mis on osaliselt ka planeeritava kinnistu piireteks.

Planeeritav kinnistu on üldiselt tasase pinnavormiga. Kinnistu idaosas paiknevad pinnase kuhjatised, kõrgusega kuni 2m. Põhireljeef on kerge langusega edela suunas (+38.14 < +38.70). Kinnistu lääneosas asub väike puudesalu, mille osas on pinnas osaliselt kuni 1m madalamal, kui ümbritsev pind.

Kinnistul kasvab vähesel määral kõrghaljastust, mõned keskmise suurusega leht- ja viljapuud (8 tk). Okaspuid kinnistul ei ole. Kuigi kinnistul kasvavad kohati juhuslikud põõsad, on üldiselt siiski tegemist vabalt kasvava rohuga kaetud haljasmaaga.

Kinnistu edelanurgas läbib maa-ala kõrgepinge kaabelliin. Kraavipealse ja Tähnase põik tänavate jätkuna on kinnistule rajatud vee, kanalisatsiooni ja gaasitrassid liitumispunktidega. Veetrass on kinnistut läbiv ja ühendab Kraavipealse tänavat Kaabli tn 25 asuva pumplaga, lisaks läbivad kinnistut veetrassid edela-kirde suunaliselt. Kinnistu edelanurgas läbib maa-ala sidekaabel.

Käsitletav maaüksus kuulub vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrusele nr 42 II kategooriasse (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeadasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates). Piirkonnas puuduvad müraallikad, mis ületaksid elamualadele lubatud mürataset. Tartu mnt müraallikana jääb piisavalt kaugemale, et tema müra planeeritava alani ei ulatu.

2.2 Olemasolevad kitsendused

Olemasolevale krundile laieneb Looduskaitseaduse alusel drenaažisüsteemi peakraavi piiranguvöönd 50m ning ehituskeeluvöönd 25m kraavi servast.

Olemasolevale Peetrimetsa kinnistule laieneb kõrvalasuval Kaabli tn 25 kinnistul oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 30m. Puurkaev on rajatud 1986.a., reg.nr 44,

sanitaarkaitseala suurus 30m on määratud Keskkonnaministri määrusega nr 11-11/33001-2, 20.07.2007.a.

Olemasolevatele tehnotrassidele kinnistu ulatuses servituute seatud ei ole.

2.3 Krundijaotus.

Planeeritavale alale on planeeritud 2 üksikelamu krunti, 1 ridaelamu krunt ja 3 avaliku kasutusega teemaa kinnistut ning 1 sotsiaalmaa kinnistu.

Kokku moodustatakse olemasolevast Peetrimetsa kinnistust 7 kinnistut.

Maa-ala bilanss:

- elamumaa 9551m², 83,9%
- transpordimaa 1160m², 10,2%
- üldmaa (sotsiaalmaa) 672m², 5,9%

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Jrk nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
POS. 1	Kraavipealse 15	elamumaa	2 597	Peetrimetsa 65301:002:0087 maatulundusmaa
POS. 2	Kaabli 27	elamumaa	2 646	Peetrimetsa 65301:002:0087 maatulundusmaa
POS. 3	Kraavipealse T2	transpordimaa	181	Peetrimetsa 65301:002:0087 maatulundusmaa
POS. 4	Tähnase põik 14	elamumaa	4 308	Peetrimetsa 65301:002:0087 maatulundusmaa
POS. 5	Tähnase põik 13	sotsiaalmaa	672	Peetrimetsa 65301:002:0087 maatulundusmaa
POS. 6	Tähnase põik T1	transpordimaa	712	Peetrimetsa 65301:002:0087 maatulundusmaa
POS. 7	Kraavipealse T1	transpordimaa	267	Peetrimetsa 65301:002:0087 maatulundusmaa

2.4 Kruntide ehitusõigus

Olemasolev kinnistu jagatakse 3 elamumaa krundiks.

Krundile Pos.1 on kavandatud ehitusõigus üksikelamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks. Juurdepääs kinnistule toimub mööda Kraavipealse tänavat. Kinnistule ulatub drenaažkraavi kaitsetsoon, mis mõjutab krundi hoonestusala paiknemist.

Krundile Pos.2 on kavandatud ehitusõigus üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks. Juurdepääs kinnistule toimub mööda Kaabli tänavat. Kinnistule ulatuvad drenaažkraavi ja Kaabli tn 25 asuva puurkaevu kaitsetsoonid, mis mõjutavad krundi hoonestusala paiknemist.

Kinnistule Pos.3 on kavandatud rajada jalakäijate ja kergliikluse tee, mis ühendaks Kraavipealse tänavat Kaabli tn otsaga. Tee maa-ala on kavandatud laiussega, et seda oleks võimalik eriolukordades kasutada ka päästetehnika läbipääsuna. Hoonete ehitusõigust ei ole.

Krundile Pos.4 on kavandatud ehitusõigus kahe kuni kahekorruselise ridaelamu ning 1 abihoone rajamiseks. Juurdepääs kinnistule toimub üle kavandatud Juhtme ja Tähnase põik tänavate ühendustänav. Ridaelamutele on ette nähtud rajada kuni 7 nn

„ridaelamuboksi“, mis asuksid kahes reas ning oleks põhimahult risti Juhtme tn 27 korterelamu põhimahuga.

Kinnistule Pos.5 on kavandatud üldmaa (sotsiaalmaa) sihtotstarve, et seda kasutada avalikus kasutuses mänguväljakuna. Hoonete rajamist ei ole ette nähtud, kinnistule võib paigaldada mänguväljaku inventari.

Kinnistule Pos.6 rajatakse Juhtme ja Tähnase põik tänavate ühendustänav. Tänavaa-ala laius tuleneb Tähnase põik tänavalaaiusest ning suund on määratletud Juhtme 26 kinnistu nurgapunktiga. Ühendustänavale rajatakse esimeses etapis Tähnase põik tänavatupikots überpööramisalaga ning jalakäijate läbipääsutee.

Kinnistu Pos.7 on ette nähtud Kraavipealse tänav lõpetusena tupiktänavana, kuhu rajatakse überpööramisvõimalusega sõidutee ning jalakäijate tee kavandatud ühendus Kaabli tänavale viiva jalakäijate teega.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS TABELINA:

Krundi pos. nr	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Maks täisehituse %	Korru-selisuus	Hoonete arv kinnistul	Maksimaalne suletud brutopind	Maakasutuse sihtotstarve (DP)	Sihtotstarbe osakaal
Pos.1	Kraavipealse 15	2597	400	15,4	2/-1	3	800	EP	100
Pos.2	Kaabli tn 27	2646	400	15,1	2/-1	3	800	EP	100
Pos.3	Kraavipealse T2	181	0	0	0	0	0	LT	100
Pos.4	Tähnase põik 14	4308	800	18,6	2/-1	3	1800	ER	100
Pos.5	Tähnase põik 13	672	0	0	0	0	0	HP	100
Pos.6	Tähnase põik T1	712	0	0	0	0	0	LT	100
Pos.7	Kraavipealse T1	267	0	0	0	0	0	LT	100

2.5 Arhitektuurinõuded hoonestusele.

Planeeritavale alale on ette nähtud rajada kruntidele Pos.1 ja Pos.2 üksikelamud (ühe korteriga elamud). Soovi korral võib rajada ka abihooneid vastavalt ehitusõigusele. Elamuid on lubatud rajada kuni kahekorruselistena (2 täiskorrust), soovi korral võib rajada ka keldrikorruse. Abihooneid võib rajada ühekorruselistena. Hoonestus peab paiknema hoonestusallas, väiksemad hoone lisaelemendid (katuse räästas, kerge varikatus, välistrepid, avatud terrassid) võivad ulatuda väljapoole hoonestusala kuni 1,5m. Hoonestuse paiknemine hoonestusallas määratakse ehitusprojektiga.

Hoonestuse arhitektuurne stilistika peaks olema pigem kaasaegsete, selgete geomeetriliste vormidega. Projekteeritavad majad peavad naaberkinnistutel paiknevate elamutega arhitektuurselt sobima.

Hoonete põhimahut tuleb katta peamiselt madalakaldeliste viil- või pultkatustega, kaldevahemikus 0-20°. Võib kasutada ka ilma kaldeta parapetiga katuseid. Väiksemates hoone osades võib kasutada ka katuste suuremaid kaldeid 20°-45°.

Majade välisviimistluses tuleks kasutada naturaalseid materjale. Välisseina kandekonstruktsioon peaks olema põhiosas kivi, väikeplokk, betoon, vähemalt määral võib kasutada ka puitkarkassi, tahutud ristnurkadeta rõhtpalki (st servatud palk, mitte ümarpalk) või muud traditsioonilist materjali. Välisviimistluses peaks domineerima kivipinnad (krohv, tellis, betoon vms). Krohvipinda võib kombineerida puitlaudise või vineeri vms dekoratiivse puitpinnaga, loodus- või keraamiliste kividega. Läbivalt

metallkatteid seinte välisviimistluses mitte kasutada, metalli võib kasutada arhitektuursete aktsentide viimistlusena.

Katusekatte materjalina kasutada rullmaterjale, katusekivi või sileda profiiliga plekki. Mitte kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki, roogu, sindleid jms.

Piirde lahendus antakse ehitusprojektis. Piirete lahendamisel vältida kõrguste ja materjalide kontraste naaberkinnistute vahel. Teede ääres kasutada läbipaistvaid puit- või hekkpiirdeid, kruntide vahel võib kasutada võrkpiirdeid.

2.5.1 Ridaelamu krunt.

Planeeritavale alale planeeritud 2 ridaelamut, mille hoonestus peaks koosnema maksimaalselt 4 sektsioonist ning paiknema põhimahus risti Juhtme 27 korterelamu mahuga. Mõlema ridaelamu puhul kasutada läbivalt samalaadset arhitektuurset stilistikat, samu mahte ja dominante, varieerides värvitoone, pinnaviimistlust vms. Hoonete põhjaküljele tuleks paigutada utilitaarsemad ruumid ning lõunaküljele toad. Ridaelamutele on soovitatav mitte rajada kinniseid garaaže, soovi korral võib rajada kergeid, transparentseid katusealuseid kuni ühele autole sektsiooni kohta. Krundi sissesõidu juures olevatele parkimiskohtadele võib rajada transparentsed katusealused.

2.5.2 Üksikelamute krundid.

Planeeritavale alale on ette nähtud kahe üksikelamu rajamine. Üksikelamud tuleks krundil orienteerida juurdepääsutee suhtes (st Pos.1 puhul Kraavipealse tänav ja Pos.2 puhul Kaabli tänav) Hoonestuse põhimahud paigutada krundi sissepääsust kaugemale, mis võimaldab lõunpoolse külje kasutamist hoovina. Abihooned paigutada krundi teepoolsesse osasse, soovi korral võib naaberkruntide abihooneid blokeerida kinnistu piiril tulemüüriga. Pos.2 puhul on planeeringus jäetud võimalus hoonestusala muutmiseks juhul, kui edasise asjaajamise käigus vähendatakse puurkaevu sanitaarkaitsetsooni või nt Tallinna Vesi trasside rajamisega likvideeritakse puurkaev.

2.6 Planeeritud kitsendused

Planeeritud kruntidele Pos.1 ja Pos.2 laienevad olemasolevad kitsendused: drenaažisüsteemi eesvoolu peakraavi piiranguvöönd 50m ning ehituskeeluvöönd 25m kraavi kaldast.

Kinnistule Pos.2 laieneb Kaabli tn 25 kinnistu puurkaevu kaitsetsoon 30m. Planeeringu koostamise ajal on puurkaevu kaitsetsoon 30m, kui edasise asjaajamise käigus vähendatakse puurkaevu kaitsetsooni, siis võib selle võrra suurendada ka krundi hoonestusala.

Kinnistutele Pos.3, 5, 6, 7 on antud avalik kasutus.

Kinnistutele, kuhu jäävad tehnovõrgud, mis ei kuulu kinnistuomanikule tuleb seada isiklikud servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks. Kinnistutele Pos.1, Pos.2 ja Pos.4 on vajalik seada vee ja kanalisatsiooni trasside servituudid isikliku kasutusõigusena trassivaldajate kasuks. Servituudi ulatuse ettepanek on 2m trassi pikiteljest mõlemale poole (kokku 4m).

Juurde- või läbipääsu realservituute käesoleva planeeringulahenduse alusel ei ole vaja seada, juurdepääsud timuvad üle avaliku kasutusega kinnistute.

2.7 Liikluslahendus.

Avaliku kasutamise teemaa jaoks moodustatakse 3 eraldi kinnistut.

Detailplaneeringuga on ette nähtud ühendada Juhtme ja Tähnase põik tänavad täislaiuses tänavamaaga, millele on võimalik perspektiivselt rajada kahesuunaline sõidutee ning mõlemale küljele paigutada jalakäijate tee. Sõidutee projektlaiuseks on 6,5m. Kõnnitee projektlaiuseks on 2,0m. Vajadusel võib kõnniteesid projekteerimise

käigus laiendada, kui on ette näha kergliikluse suurenemist piirkonnas. Esimeses etapis rajatakse planeeritavaid ridaelamuid teenindav Tähnase põik tänava ots tupiktänavana, millel paikneb überpööramisala.

Kraavipealse tänava lõpetus on planeeritaval alal kavandatud tupikteena. Planeeritud tänava otsa laiuse määrab ära olemasoleva Kraavipealse tänava kinnistu piiride vaheline ala. Planeeritavale alale on kavandatud Kraavipealse tänava lõpetusena überpööramise võimalusega asfaltplats. Kõnnitee jätkub Kraavipealse tänavast kuni Kaabli tänava otsani. Kõnnitee maa-ala laius on 4m, mis võimaldab vajaduse korral päästetehnika vms läbipääsu.

Elamute jaoks vajalik parkimine on korraldatud omal krundil.

Parkimiskohtade arvutus planeeritaval alal:

Krundi positsiooni nr	Ehitise liik	Norm. Arvutus	Normatiivne kohtade arv	Planeeringu-järgne kohtade arv
Pos.1	Üksikelamu	2pk	2	3
Pos.2	Üksikelamu	2 pk	2	3
Pos.4	Ridaelamu	1,2 pk/korter×7	9	14
Planeeritaval alal kokku			13	20

2.8 Heakord ja haljastus.

Peamiselt krundil kasvav kõrghaljastus säilitatakse, vajadusel likvideeritakse vaid hoonestusaladele jäävad üksikud lehtpuud. Planeeringus mahavõetavana märgitud puu ei anna automaatselt õigust puud likvideerida, puude mahavõtmine toimub üldises Rae vallas kehtivas korras, raieloa alusel.

Olemasolevad teed ja teede ääred korrastatakse samaaegselt kruntidele sissepääsude rajamisega. Krundisisene haljastuse lahendus antakse ehitusprojektiga.

Kinnistute teeäärased piirded rajatakse soovitatavalt transparentsete hekk- või puitpiiretena, planeeritavatel elamukruntidel tuleb kasutada samalaadseid ja samas värvitonaalsuses piirdeid. Piirete maksimaalne kõrgus 1,5m.

2.9 Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita rajada olulisi lisasaasteallikaid, maa-ala saastekoormus oluliselt ei suurene. Kinnistutele paigaldatakse olmeprügi kogumise konteinerid kohtadesse, kus on võimalik lihtsalt konteinereid tühendada.

Ohtlike jäätmete tekkimist pole ette näha.

Prügi teisaldamine toimub üldises Rae vallas kehtestatud korras.

Elamute kütmine toimub autonoomsete keskküttekatelde abil, kütusena kasutatakse gaasi, puitu vms tavakütust. Puidu kasutamise korral rajatakse kruntidele abihooned, milledesse on võimalik ladustada küttematerjali.

Heitveed kanaliseeritakse tsentraalsesse kanalisatsioonisüsteemi.

Sadeveed juhitakse võimalusel tsentraalsese sadeveekanalisatsiooni süsteemi. Üksikelamutega kruntide puhul võib tekkivad sadeveed immutada pinnasesse, tagades vertikaalplaneerimisega, et vesi ei satu naaberkinnistule.

2.10 Vertikaalplaneerimine.

Põhimõtteliselt vertikaalide muutust käesoleva planeeringuga pole kavandatud. Kinnistute vertikaalplaneeringud antakse ehitusprojektiga, lahendades sadevee voolamise selliselt, et see ei satuks naaberkinnistutele.

Teede vertikaalplaneerimine lahendatakse teede ehitusprojektidega lähtuval olemasolevate teede kõrgusmärkidest.

2.11 Kuritegevuse riskide vähenemine.

Planeeritaval alal ei paikne ega planeerita asutusi ja hooned, mis oleksid kõrgendatud kuritegevuse riskiga. Planeeritav ala paikneb piirkonnas, kus on suhteliselt madal kuritegevuse tase. Krundid ümbritsetakse piiretega. Hoonete ümbrus valgustatakse.

2.12 Tuleohutuspõhised.

Hoonestusele on ette nähtud minimaalne tulepüsivusaste TP-3. Hoonestusaladega on planeeritavale hoonestusele ette nähtud piisavad tuleohutuskujad. Hoonete projekteerimisel lähtutakse EV Valitsuse määrusest nr 315, 27.10.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised“, mille kohaselt peab erinevatel kruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne tuleohutuskujade olema 8m.

Planeeringus on ette nähtud kinnistutele juurdepääs tuletõrje- ja päästetehnikale mööda avalikke tänavaid.

Kruntide juurdepääsuteed ja sõiduteed peavad olema vabad ja aastaringselt kasutatavad. Naaberkinnistute tuleohutuskujades on keelatud põlevmaterjalide hoidmine ja ladustamine (k.a. ehituse ajal).

Lähimaks tuletõrje veevõtukohaks on Kraavipealse tänaval, planeeritaval alal olev tuletõrjeveehüdrant. Lisaks planeeritakse käesoleva planeeringuga uue hüdrandi rajamine veetrassile Tähnase põik ja Juhtme tänavat ühendaval teel.

3 TEHNOVÕRGUD.

3.1 Tehnovõrkude üldosa

Kuna käesoleval ajal planeeritaval alal hoonestus ei paikne, siis ei ole ka tehnovõrkude tarbijaid. Planeeritavat ala läbivad mitmed tehnovõrkude trassid. Kraavipealse tänav otsas on rajatud vee ja kanalisatsiooni ning gaasitrassi liitumispunktid. Planeeritava ala lääneosas paikneb sadeveepumpla ning kinnistut läbib ka keskpinge maakaabel ja sidekaabel.

3.2 Vesi ja kanalisatsioon.

Planeeritavat ala läbivad olemasolevad vee ja kanalisatsioonitrassid (enamikus endised Agenor OÜ trassid) on kinnistu tänase omaniku poolt vastavalt isikliku kasutustõiguse seadmise lepingule (19.10.2012.a.) Osaühing Texlin ja Aktsiaselts Elveso vahel, muutunud lepingu järgi seatud kasutustõiguse alusel AS Elevesole kuuluvateks tehnorajatisteks. Kinnistut loodeosas läbib veetrass, mis algab pumbamajast ja kulgeb Juhtme tänavale kuulub AS-le Mõigu EK.

Vee ja kanalisatsiooni lahenduses on lähtutud AS Elveso poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr VK-TT189, 21.09.2012.a. ja isikliku isikliku kasutustõiguse seadmise lepingust OÜ Texlin ja AS Elveso vahel. Detailplaneeringuga moodustatavate uute kinnistute veevõrk on planeeritud olemasoleva ühisveevõrgi torustikest. Uute kinnistute varustamine kanalisatsiooniga on planeeritud olemasoleva ühiskanalisatsiooni torustikest. Vastavalt OÜ Texlin ja AS Elveso vahelise lepingu punktile 3.6 on rajatavate majapidamiste varustamiseks arvestatud nii müüdava vee kui

ärajuhitava vee osas 12m³ iga kavandatud ridaelamuboksi ja ühepereelamu kohta ühes kuus.

3.2.1 Vesi.

Krundi pos.1 veevarustus lahendatakse olemasolevast liitumispunktist, mis on toodud mööda Kraavipealse tänavat kuni krundi piirini. Liitumispunkti, kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m paigaldatakse sulgarmatuur (kummikiilsiber).

Krundi Pos.2 veega varustamiseks tehakse väljavõtte veetorustikust Kraavipealse tänaval. Krundi ette tänava maale rajatakse maakraaniga liitumispunkt. Liitumispunkti, kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m paigaldatakse sulgarmatuur (kummikiilsiber).

Krundi pos.4 ridaelamute veega varustamiseks rajatakse väljavõtte olemasolevast veetorustikust, mis läbib krunti. Ridamajadel jääb liitumispunktiks üks maakraan, mille taha kinnistule (haljasalale) paigaldatakse veemöödukaev.

Seoses sellega, et kavandatav ridaelamu paikneb olemasoleva veetrassi peal on kavandatud veetrassi ringitõstmise ridaelamute vahele, teise olemasoleva veetrassi kõrvale. Seoses veetrassi ringitõstmisega rajatakse Juhtme ja Kaabli tänavatel väljavõtted olemasolevast veetrassist ning olemasolev veetrass väljavõtete vahelisel alal likvideeritakse. Likvideeritava trassi pikkuseks on ~62m ja asendusena rajatava trassi pikkuseks ~117m. Trassi ümbertõstmise kohta koostatakse ehitusprojekt.

Kraavipealse tänaval Pos.2 kinnistult tõstetakse välja pumplast väljuv veetrass. Olemasolev trass likvideeritakse ning asendatakse uue trassiga Kraavipealse tänava T2 lõigul kinnistute Pos.2 ja Pos.1 ulatuses. Trassi väljatõstmise peab toimuma AS Elveso tingimustel ja omaniku kanda on kõik ümbertõstmisega seotud kulud.

3.2.2 Kanalisatsioon.

Krundi pos.1 kanalisatsioon lahendatakse olemasolevast liitumispunktist, mis on toodud mööda Kraavipealse tänavat kuni krundi piirini.

Krundi pos.2 kanalisatsiooni äravool lahendatakse olemasolevasse kanalisatsiooni kaevu, mis paikneb kinnistu piiril.

Krundi pos.4 ridaelamute kanalisatsioon juhitakse kinnistut läbivasse kanalisatsioonitorusse, rekonstrueerides selleks olemasoleva kaevu, mis jääb ühtlasi liitumispunktiks.

3.2.3 Sajuveed.

Olemasoleval kinnistul paikneb sadevee pumpla. Kinnistu jagamisel kruntideks jääb pumpla sotsiaalmaa kinnistule. Elamutega kinnistutel immutatakse sadevesi pinnasesse. Teede maa-aladel juhitakse vesi asfaltkatetelt sadeveekanalisatsiooni, lahendused antakse tee ehitusprojektiga. Sadeveekanalisatsiooni kaev paikneb Juhtme tn otsas, kuhu on käesoleval ajal juhitud ka Juhtme 26 drenaaž. Eelnimetatud kaevu on võimalik juhtida ka ridaelamute kinnistul tekkiv drenaažvesi.

3.3 Elekter.

Olemasolev keskpinge maakaabel jääb osaliselt avaliku kasutusega sotsiaalmaa alla ja osaliselt planeeritava tee maa-allasse. Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 201559, 05.06.2012, OÜ Elektrilevi paigaldab kinnistute piiride lähedusse arvestitega liitumiskilbid. Toitealajaam on „Järeveküla“ alajaam ja jaotusalajaam „Tähnase-1“ alajaam. Liitumiskilpide soovitatav paiknemine on antud tehnovõrkude koondplaanil. Orienteeruv maa ala elektrivajadus on: üksikelamutel 2tk – 3×25A, ridaelamul 3×63A. Kinnistut sisene madalpingelahendus antakse ehitusprojektiga.

3.4 Side.

Planeeringuga antakse põhimõtteline füüsiliste sideühenduste loomise lahendus planeeritud kahele ridaelamule ja kahele eramule. Lahenduse aluseks on Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 19537328. Olemasolevale krundile planeeritud sotsiaalmaa ja tee maa-ala kinnistute alla jääb nelja avaline sidekanalisatsioon sidejaotuskapiga. Trassil asuvast sidekapist MGU105 ning sidekaevust 15248 luuakse ühendus ridaelamute kinnistule.

Selleks on planeeritud olemasolevast sidekanalisatsioonist D 100 mm läbimõõduga PVC torudest sisend kinnistule. Vajadusel paigaldatakse kinnistule KKS -2 tüüpi sidekaev (võimalusel poole sügavusega sidekaev). Kaevust edasi 100 mm toruga elamubokside ette 0+1 avalisena, sisestused igasse elamuboksi teha D50 mm .

Sidekanalisatsioon rajada PVC torudest, torud uue kaevuni A klassi ning kaevust edasi B klassi nõutava seinapaksusega.

Täpsem lahendus koos kaablite nõuetekohase kaitsmisega tänavamaal , nähakse ette ehitusprojektis.

Üksikelamute kinnistule saab anda sideühenduse Kraavipealse tänaval asuvast sidekanalisatsioonist , kus paineb sidekapp MGU266 ja sidekaev KLNT-186.

Selleks on planeeritud alates kaevust KLNT-186 edasi eramuteni PVC torudest üheavaline D100 mm sidekanalisatsioon. Sisendid eramutesse ettenäha D50mm torudest. Kraavipealse tänava überpööramisala alla jääv torustikuosa rajada A klassi nõuetele vastava seinapaksusega torudest ning ehitusprojektis näha ette nõuetekohased kaitseabinõud (100mm betoonplaatidega kaitse).

Muus osas peavad torud vastama ettenähtud nõuetele, vastava seinapaksusega.

Tööprojektiks tellida täiendavad tehnilised tingimused, kus AS Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

3.5 Gaasivarustus

Gaasilahenduse aluseks on AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed.

Planeeritavaid üksikelamuid saab ühendada gaasivarustussüsteemiga Kraavipealse tänava gaasitorustikust, kus on väljaehitatud ka liitumispunktid rajatavatele elamutele. Kinnistu Pos.2 gaasiga varustamiseks tuleb rajada torustik olemasolevast liitumispunktist kuni krundi piirini.

Ridaelamute kinnistu varustamiseks on Tähnase põik tänaval ehitatud välja gaasitrassi liitumispunkt.

Gaasitorustike tööprojektide koostamiseks väljastab AS Eesti Gaas uued tehnilised lähteandmed.