

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. ÜLDOSA	2
2. MÄE, SAUKI JA KÜNNIPÕLLU KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
3. PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS.....	4
3.1. Asukoht ja olemasolev situatsioon.....	4
4. PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
4.1. Sobiv asukoht elamuehituseks	5
4.2. Planeeritud küla „Uus Küla“	6
4.3. Planeeritud krundi suurused ja tihedused	7
4.4. Hoonestuskava ja arhitektuurikonkursi korraldamise nõue	8
4.5. Heakorrastus ja haljastus.....	9
4.6. Elamuala kasutuskorraldus	10
5. PLANEERITUD EHITUSETAPID.....	11
6. LIIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
7.1. Veevarustus.....	12
7.2. Reoveekanaliseerimine.....	13
7.3. Sadeveekanaliseerimine	14
8. ELEKTRIVARUSTUS.....	14
9. TÄNAVAVALGUSTUS	16
10. SIDEVARUSTUS.....	17
11. KESKKONNAKAITSE	17
12. GAASIVARUSTUS	18
13. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	18
14. TULEKAITSE	18
15. MENETLUSDOKUMENDID, LISAD JA KOOSKÕLASTUSED	18
16. JOONISED	19
16.1. Leht 1. Asendiplaan M1:10000.....	19
16.2. Leht 2. Kontakivõõndi skeem M1:2000	19
16.3. Leht 3. Tugiplaani M1:1000	19
16.4. Leht 4. Põhijoonis M1:1000	19
16.5. Leht 5. Tehnoplani A M1:500.....	19
16.6. Leht 6. Tehnoplani B M1:500	19
16.7. Leht 7. Tehnoplani C M1:500	19
16.8. Leht 8. Lõiked M1:100	19
16.9. Leht 9. 20kV elektrikaabli situatsiooniskeem.....	19
16.10. Leht 10. Ridaelamu võimalik haljastus.....	19

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

PROJEKTI NIMETUS: **Mäe, Sauki ja Kännipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneering**

TELLIJA: **Rae vallavalitsus**

FINANTSEERIJAD: **AS Favorte, OÜ Melgapõllu
Põllumajandussaadsete, A&A Ehituse ja
Projektijuhtimise OÜ ja Hr. Lembit Beilmann**

OBJEKTI ASUKOHT: **Harjumaa Rae Vald Järveküla Küla**

PROJEKTEERIJAJA : **EKORE OÜ, reg. nr. 11000919, Veisjärve küla
Tarvastu vald, Viljandimaa; tel.: 52 91 572;**

PLANEERINGU
KONTSEPTSIOONI

AUTOR: **Peter Zerweck**

PROJEKTEERIMIS-
STAADIUM: **Detailplaneering**

KONTAKTISIKUD: **Maaomanike poolt – Jaan Kurm
mob.: 52 36646
e-post: jaan.kurm@urbanmanagement.ee
Projekteerija poolt – Eero Antons
mob.: 52 91 572
mail: eero@ekore.ee**

2. MÄE, SAUKI JA KÜNNIPÕLLU KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 06.02.2007 nr 236 “Järveküla küla Mäe, Sauki ja Kännipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine”.

Antud ala detailplaneeringu lähtetingimused on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 27. veebruar 2007. korraldusega nr. 352

Rae valla koostatav üldplaneering käsitleb planeeritavat ala elamumaana. Planeeringu ala lähiümbruses on hoogsalt arenenud elamuehitus, ala piiril on olemas ühendused vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassiga.

Planeeringu eesmärgiks on Mäe, Sauki, Kännipõllu kinnistute ja lähiala maakasutuse sihtotstarbe kavandamine elamumaaks, ehituskruntide moodustamine ja hoonestustingimuste seadmine ning vajalike juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- Detailplaneeringu algatamise otsus;
- Rae vallavalitsuse lähtetingimused;
- Detailplaneeringu koostamise hankeleping;
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused;
- Topogeodeetilised alusplaanid (HECTARE OÜ, AS GEOESTONIA, OÜ AMAATE AKM)

3. PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja olemasolev situatsioon

Planeeritavad kinnistud asuvad Rae vallas, Järveküla külas Järveküla-Jüri maantee (Vana-Tartu mnt.) läheduses. Juurdepääs kinnistutele on Väljaotsa, Niidu ja Vana-Järveküla teelt. Planeeritava ala moodustavad:

- Mäe kinnistu maatükk I katastritunnusega 65301:001:1042, suurusega 5,91 ha ja maatükk II katastritunnusega 65301:001:1043, suurusega 1,35 ha, maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa, omanik on A&A Ehituse ja Projektijuhtimise OÜ;
- Künnipõllu kinnistu katastritunnusega 65301:001:1602, suurusega 9,89 ha, maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa, omanik on UÜ Meleski-Megapõllu Põllumajandussaadused.
- Sauki kinnistu maatükk I katastritunnusega 65301:001:0939, suurusega 5,64 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa, omanik on Epp Beilmann;
- Sauki kinnistu maatükk II katastritunnusega 65301:001:0941, suurusega 1,43 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa, omanik on AS Favorte;
- Orupõllu kinnistu maatükk I katastritunnusega 65301:001:0955, suurusega 2,001 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa, omanik on AS Favorte.

Planeeritava ala suurus on 26,22 ha. Ala piirneb põhjast Niidu tee kinnistutega, idast Väljaotsa kinnistuga, lõunast Riigi reservmaaga ja Poriaugu kinnistuga, läänest Oruvälja kinnistu ja Vana-Järveküla teega.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, põhja-lõuna suunalise langusega, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.50-45.00. Planeeritava ala moodustab põllumaa.

Planeeringu alal puuduvad hooned ja rajatised. Planeeritavat ala läbib 10kV õhuliin ja madalpinge õhuliin.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Sobiv asukoht elamuehituseks

Ala paikneb vaid mõni kilomeeter Tartu maanteest ja Tallinna piirist ning looduslikult kauni Ülemiste järve läheduses. Kesklinna jõuab sama kiiresti kui Tallinna piiri sees olevatest äärelinna elamukvartalitest. Tartu mnt äärde on planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Naaberkülas Peetri külas käib vilgas elamuehitus nii väike-, korter- kui ridamajade näol, samuti on sinna kavandatud ka suuremat piirkonda teenindav kool ja 120 kohaline lasteaed.

Tallinna teedevõrgu teemaplaneeringus on kavandatud ka uus ringtee, mis looks täiendava ühenduse Suur-Sõjamäelt Tartu maanteele ja sealt edasi läbi Peetri ja Järveküla Nõmmele. Kavandatud ringtee kasutab Vana-Järveküla teed, mis piirab planeeritavat ala kagust

Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks ning enamus põllumaid on siin müüdud elamuarendajatele. Tulevase ringtee sisse jäävat ala soovitakse käesoleva planeeringuga käsitleda linna kõrval asuva külanä, mis oleks tihedam kui traditsiooniline väikeelamute piirkond, kuid väiksema tihedusega kui äärelinna elurajoonid.



4.2. Planeeritud küla „Uus Küla“

Planeeringu läbivaks ideeks on tekitada ise toimiv ja jätkusuutlik küla, kus on inimestel hea, mugav ja turvaline elada. Planeeringu kontseptsiooni autor hr Peter Zerweck on kasutanud oma kogemust Kesk-Euroopa ja Skandinaavia hästi toimivatest elamukvartalite planeerimisest. Põhilised märksõnad käesolevas planeeringus on:

Efektiivne ja kompaktne maakasutus – linna äärsetes külades, kus elanikud ei tegele põllumajandusega on perel eelkõige vaja 70-120 m² elamispinda, eesaeda parkimiseks ja sissepääsuks ning 50-100 m² tagaaeda puhkamiseks – grillimiseks. Eelkõige on planeeritakse perele nii suur krunt kui tegelikult vaja ja et aiad suudetakse korras hoida ja hooldada.

Küla ümbritsev kiviaed ja roheline ringtee – suurem osa alast on kavandatud ridaelamutele, mida ümbritseb kohalikust paekivist aed ja kõrghaljastusega piiratud ringtee. Selline lahendus loodetavasti annab külale „meie tunde“, annab ka teatud turvalisuse ning osaliselt on barjääriks ka müra ning tuulele. Ringtee on eelkõige kasutatav kergliiklusteena, kuid osaliselt kasutatakse seda ka krundile sissesõiduteena, trasside ringistamiseks ja päästeteenistusele. Ala etapi kaupa ehitamisel saab seda kasutada ka ehitusteena. Kiviaed on minimaalselt 1,2m ja maksimaalselt 2m kõrge. Koos teede ja trasside ehitusprojekti koostamisega koostatakse ka ringtee projekt millega antakse täpsemad parameetrid kiviaiale ja teele ning täpsustatakse puude liike.

Elamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur – alale on planeeritud mitu mänguväljakut-haljasala pindalaga 1000-3000 m², kuni suur lasteaia krunt pindalaga 6350 m² ja ärimaa kaassihotstarvega krundid. Avalikult kasutatavatele aladele tehakse eraldi haljastusprojektid.

Ligipääsetavus ja turvalised teed – kogu ala on kavandatud läbiv teedevõrk, kinniseid tupikuid on välditud. Turvalisuse ja kiiruse ohjamiseks on välditud pikki sirgeid ja laiu autoteid. Jalakäijate liiklemiseks on kavandatud ka krundisisesed avalikud liikumisteed. Krundisisesest avalikult kasutatavate jalgteede täpne asukoht määratakse arhitektuurikonkursi raames. Jalgteede asukoha täpsustamise järgselt tuleb kruntidele määrata vastavad servituudid avalikuks kasutuseks. Jalgteede laius on 1,5-

3m. Piirkonna sisesed avalikult kasutatavad teed on kavandatud 12-18 m laiusteks vastavalt prognoositud liiklusmahtudele.

Ökonoomne tehniline infrastruktuur – kõik elamiseks vajalikud tehnovõrgud on olemas juba planeeritava ala piiril ja ala sees on trassid kavandatud avalikult kasutatavale teemaale.

Allee – promenaad – keskelt läbib ala kõrghaljastusega promenaad otse metsaalale, milles võiks saada nii planeeritud elamuala kui ka naaberalade elanikele turvaline ja roheline tee loodusesse. Koos kergliiklusteega on sinna kavandatud ka kraav pinna ja sajuvee juhtimiseks poldrialale. Allee kergliiklustee laius on 4-6m. Kergliiklustee kate peab võimaldama rulluisutamist. Allee puude liikide valimisel arvestada, et puu. täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 10m.

Park (Spordiväljak ja spordikeskus) – planeeritud on ca 1,7 hektari suurune spordiväljak, kuhu mahuvad erinevat täismõõtmetes mänguväljakud nagu jalgpall ja jäähoki. Pikemas perspektiivis on ette nähtud ka suurema spordiobjekti rajamise võimalus. Kuigi koolikohtade vajaduse katab Peetri külla kavandatav kool, siis suuremat spordikeskust või spordikooli on piirkonda kindlasti vaja. Avalikult kasutatavatele haljasaladele on ette nähtud kõrg-ja põõsashaljastus ning murupind. Vajadusel tuleb projekteerida jalgteed ja pargivalgustus. Teede äärde on ette nähtud pingid ja prügikonteinerid. Mänguväljakutega haljasaladel on samad nõuded. Mänguväljakud peavad tagama nii väikelaste kui suurte laste vajadusi.

Küla keskus – Spordiväljaku, lasteaia ja Tallinna väikse ringtee vahele on kavandatud piirkonna keskus koos vastavate äriefunktsioonidega. Keskuse alale on kavandatud teist tüüpi ja mahuliselt sinna sobivam hoonestus. Multifunktsionaalsuse tagamiseks peaks seal olema ka elufunktsioon ning äriefunktsioon peaks toetama nii spordikeskust kui elanike igapäevasi vajadusi (lähipood, kodukontorid, teenindus jne).

4.3. Planeeritud krundi suurused ja tihedused

Planeerimislahendus arvestab koostamisel olevat Rae valla üldplaneeringut ja valla poolt ette antud üldist tiheduse näitajat 500m² krundi pinda eluaseme kohta ja 15%-list haljastuse osakaalu.

Planeeringus on ka rangelt järgitud tingimusi krundi suuruste koha.



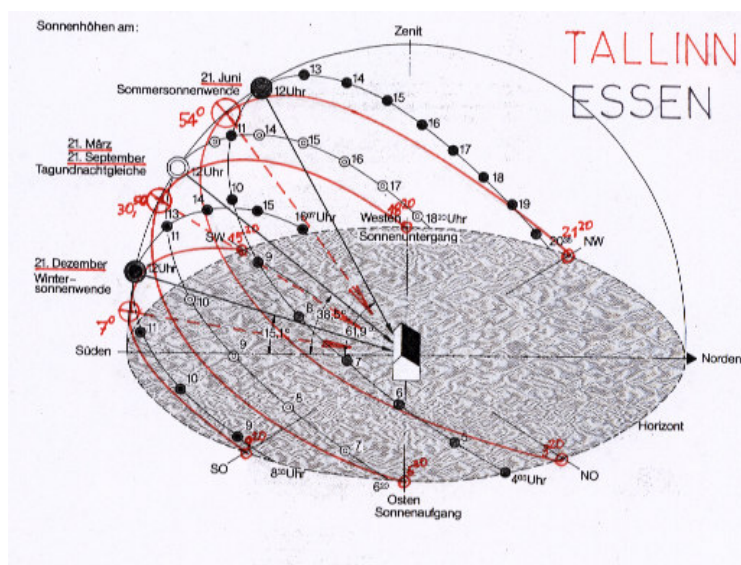
Paariselamute alal on keskmiselt 750m² krundi pind eluaseme kohta ja ridaelamute alale on planeeritud keskmiseks tiheduseks 517 m² krundi pinda ühe ridaelamu boksi kohta. Planeeritud on veidi suurem eluasemete arv ridaelamu kohta, kuid planeeritud on väga suured krundid ja mitu hoonet ühele krundile. Lisaks on kavandatud suured ja kompaktsed sotsiaalmaa krundid ning kõik piirkonda vajalik sotsiaalne infrastruktuur. Perspektiivse Tallinna ringtee ja pargi-sportiväljaku vahele on kavandatud 2 kuni 3 kordset äri- ja elamumaa krunti, mille hoonestus võiks tekitada visuaalse ja füüsilise barjääri ringtee ja sportiväljaku vahele. Samuti sobiks sinna kavandada ka teatud mahus ärifunktsiooni nii planeeritava ala kui kogu piirkonna elanike teenindamiseks. Hoonete esimene korrus on planeeritud äri- ja 2-3 korrus korteritele ning korterbüroodele. Äri ja elamufunktsiooni osakalu täpsustatakse arhitektuurikonkursi käigus. Edela poolsele alale on kavandatud 16 kuni 2 kordset paarismaja. Kokku on alale kavandatud 417 eluaset, mis tähendaks arvestuslikult ca 1200 elanikku. Selle ala tiheduseks on 45 elanikku hektari kohta, mis on võrreldav näiteks Nõmme-Männiku elurajooniga.

Kruntide suurused, ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud põhijoonisel (joonis nr. 4)

4.4. Hoonestuskava ja arhitektuurikonkursi korraldamise nõue

Välja on pakutud põhimõtteline hoonestuskava ja arhitektuurinõuded mida täpsustatakse arhitektuurikonkursiga. Samuti täpsustatakse elamukrunte läbivaid avalike kasutusega ning servituuti vajavaid jalgteid, millele peale ehitusloa väljastamist seatakse vastav servituut.

Võimaliku hoonestuskava väljatöötamisel on olulisel kohal olnud insolatsioonitingimused ja võimalikult maksimaalne päikesevalgus kõigile hoonetele. Hoonete paigutamisel on arvestatud sissepääsud põhja suunas ja elamine koos väliterrassiga lõuna suunas.



Hoonete paigutus varieerub põhja-lõuna suunast maksimaalselt 30%. Samuti on arvestatud hoonetevaheliseks kauguseks minimaalselt 20m ühekordsetel ja 40m kahekordsetel elamutel. Valdavalt on tegemist ühekordsete elamutega, et tekiks privaatseid boksi juurde kuuluvad aiad ja kõigile oleks tagatud maksimaalne päikesevalgus.

Ridaelamute keskmiseks boksi suuruseks on arvestatud 100 m² ja arhitektuurse projekteerimise käigus saab teha erinevaid variatsioone. Ühekordsete ridaelamu bokside suurused algavad 60 m² ja kahekordsetel elamutel 75 m²-st.

Uutele moodustavatele elamukruntidele on määratud ehituskeelualad, kinni on peetud tuletõrje- ja sanitaarkaitse normidest.

Planeeringus on välja toodud hoonestusalad ning ühe võimaliku variandina hoonete asukohad ning hoonete kõrgused. Soovituslikud arhitektuurinõuded on:

- Ühe korruseliste hoonete kõrgused 4,2m
- Kahe korruseliste hoonete kõrgused 6,5m.
- Hoonete katusekalle 13,5°.
- Piirded on krundi piiril ja maksimaalselt 1,5m kõrgused
- Hoone ja selle osad peavad mahtuma antud ehitusalasse

Tulevasele nn keskuse krundi (pos 53) osas täpsustatakse arhitektuurikonkursi käigus lisaks arhitektuurinõuetele ka maakasutuse funktsioonide osakaalu ja mahulisi parameetreid.

Täpsemad arhitektuurinõuded saadakse läbi arhitektuurikonkursi. Parima arhitektuurse lahenduse valib žürii, mis koosneb arhitektidest ja maaomanike ning valla esindajatest.

4.5. Heakorrastus ja haljastus

Kõrghaljastus on kavandatud ridaelamute kvartalit piirnevale ringteele, ala läbivale alleele, teede äärde ja spordiväljaku äärde. Vajadusel võib osa spordiväljakust kavandada ka pargiks mille kohta tuleb teha eraldi haljastusprojekt. Kokku on joonisel näidatud üle 600 puu, arvestades täisealise puu võra laiust 6m on kõrghaljastuse all ca 2 hektarit ning veel samapalju sotsiaalmaa all kuhu võib haljastusprojekti alusel samuti kavandada suuremaid pargialasid. Arvestades ka elamukruntidele äärde

rajatavaid hekke ja haljastusprojektide alusel istutatavaid puid ja põõsaid on kokkuvõttes kõrghaljastusega maa osakaal kogu planeeritaval alal 20-30%.

Krundisiseselt on kavandatud iluhekid välispiirile ja bokside vahelisele eraldusribale. Krundi otstele võib kavandada ka üksikuid suuremad puud, millele tuleb tagada piisavalt lai kasvuala (min. 5m hoonest), mis kehtib ka allee ääres olevatele puudele. Avaliku kasutusega parklad liigendatakse haljastusega (muru, põõsad, puud). Valdavalt peab haljastus olema kuni 3 m kõrgused puud-põõsad tagamaks piisava päikesevalguse õuealadele ja eluasemetele. Krundisisesene haljastuse üks võimalikest variantidest on välja toodud joonisel nr 10 „Ridaelamu võimalik haljastus“, kuid see täpsustub arhitektuurikonkursi korraldamisega.

Haljastus täpsustub arhitektuurikonkursside ja haljastusprojektidega, kuid puudele peavad olema tagatud normikohased kasvutingimused (5m hoonest).

4.6. Elamuala kasutuskorraldus

Elamualale on kavandatud mitmed piirkonna elanikele mõeldud avalikud objektid: promenaad koos sadevee kraaviga, ringtee koos aia ja kõrghaljastusega, mänguväljakud ja spordiväljak-staadion. Elamuala piirav kiviaed, ringtee ja kõrghaljastus jääb on osaliselt planeeritud elamukruntide koosseisu koos vastava servituudiga.

Koos elamuehitusprojekti väljaarendamisega on plaanis luua ka vastav küla haldamist ja avalikke alasid hooldav organisatsioon kas seltsi, osaühingu või mittetulundusühinguna. Põhimõtteliselt kõik kes ostavad sellesse piirkonda eluaseme või muu sihtotstarbega kinnistu astuvad ka seda piirkonda haldava organisatsiooni liikmeks ning finantseerivad vastavaid kulusid. Selliselt on tagatud elanike sotsiaalne aktiivsus ja turvalisus. Vastav organisatsioon hakkab haldama ja hooldama ringteed koos kiviaia ja kõrghaljastusega, promenaadi koos sadevee kraaviga ning mänguväljakuid. Samuti saab organisatsioon korraldada naabrivalvet, küla koosolekuid ja muid üritusi.

5. PLANEERITUD EHITUSETAPID

Kogu planeeritud ala väljaehitamine võib võtta aega olenevalt turusituatsioonist 6-12 aastat. Kompaktse ja tervikuna arendatavuse huvides on välja töötatud ka põhimõttelised ehitusetapid. Ehitusetapid oleks ka nii tehnilise- kui ka sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamise aluseks. Ehitusetapid võivad veel arhitektuurikonkursside või järgmiste projekteerimisetappidega täpsustuda. Esimestele ehitusetappidele ei ole vaja välja ehitada trasside ringistusi ning need teostatakse koos viimaste ehitusetappidega.

Ehitusetapp	Elamu- ja ärimaa pos nr	Eluasemete arv	Brutopind m2	Liiklus ja sotsiaalmajandus pos nr
I	50, 52, 28, 48	112	16097	51, 31, 30, 47, 49, 21(osaliselt), 63
II	45, 46, 23, 32	110	15233	44, 24, 33, 34, 57, 21(osaliselt)
III	41, 42, 43, 53, 54, 22, 35, 38,	163	29392	20, 39, 55, 21(osaliselt), 40, 36, 37, 58, 59, 60
IV	1-16	32	6400	17, 21(osaliselt), 56

6. LIIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Elamukvartali teede maa-ala on planeeritud 12m, 17m ja 18m laiusena. Sõidutee on planeeritud ühepoolse äärkiviga, lisaks on ühele poole serva planeeritud 1,5m laiune tee jalakäijatele. Orupõllu ja Karusambla tee ääres on 1,5m laiused kõnniteed kavandatud mõlemale poole sõidutee äärde. Planeeritud teed ja kergliiklusteede kohta on tehtud põhimõttelised lõiked, mida täpsustatakse teehitusprojektidega. Tingimused mida tuleb järgida on:

- Orupõllu teel kavandada kõnniteed mõlemale poole sõidurada;
- Allee kergliiklustee min 3,5 m
- Sõiduteed 6 m laiused

Äärkivita tee serva ääristab 0,25m laine teepeenar. Teed on projekteeritud liiklussagedusele 25-100 a/h, projektkiirusele 30km/h, arvutuslikele autodele VB+SA, mis rahuldab ka liikluskoosseisu VA+SA.

Sõidutee välisservades on mõlemal pool haljasalad, mis on kommunikatsioonide asukohaks. Ühel pool tänavavalgustus, side, elekter ning teisel pool vesi,

Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering

reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine ning gaasitorustik. Tee pikikalle on vahemikus 0,005-0,5%, põikkalle 2%, teepeenarde ja haljasalade põikkalle 4%. Sadevesi juhitakse piki ja põikkalletega ala keskele planeeritud sadevee kraavile.

Detailplaneeringu ala piirneb kagust Vana-Järveküla teega, mille perspektiivne laius on 30m. Tee on planeeritud tulevase Tallinna väikese ringtee osaks. Esimeses etapis on planeeritud tee kaheajaliseks bussipeatuste taskutega. Perspektiivis on tulevane Tallinna väike ringtee ette nähtud neljarealiseks kiiruspiiranguga Vana-Tartu mnt-st alates 50 km/h. Ringteega piirnevate elamukruntide äärde on ette nähtud ka mürapiire, mis projekteeritakse koos perspektiivse ringtee ehitusprojektiga ning peaks moodustama ühtse terviku koos naaberelamualasid kaitsvate mürapiiretega.

Küünimäe kinnistut läbiv sõidutee, allee, kergliiklustee ning trasside rajamiseks seatakse vastav servituut. Väljachitamine toimub ehitusprojekti alusel ning Küünimäe kinnistut eraldi kruntideks ei jagata.

Vertikaalplaneerimisel on lähtutud olemasolevast reljeefist, naaberalade kõrgustest ning sadeveed ärajuhtimise võimalustest.

7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Rae vallas, Järveküla külas asuvate Künnipõllu, Mäe, Sauki maaüksuste veevarustuse ja reoveekanaliseerimise planeerimise aluseks on AS Elveso poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 184/07.

7.1. Veevarustus

Detailplaneeringu ala veevarustus on lahendatud ühiselt kogu planeeringu alal. Detailplaneeringu ala torustikud on planeeritud rajada kolmes etapis. Veetorustiku rajamise etapid on joonisel tähistatud V1- I etapp, V2-II etapp ja V-3 III etapp. Veetorustik ühendatakse olemasolevate torustikega toite saamiseks põhja poolses küljes Niidu teele rajatud veevarustustorustikuga. Lääne poolses osas on planeeritud ühendada veetorustik läbi Oruvälja maaüksuse Vana Järveküla tee äärde perspektiivis rajatava veetorustikuga. Veevarustustorustiku liitumispunktid täpsustada tööprojekti koostamise käigus piirkonna veevärgi arendajaga AS WaterSer.

Maaüksuse arvestuslik keskmine veetarve ööpäevas on $Q = 334 \times 0,4 = 134 \text{ m}^3/\text{d}$.

Suurima tarbimisega tunni veevajadus on $Q_{\text{maxh}} = (4,5 \times 1,2 \times 134) / 24 = 30 \text{ m}^3/\text{h}$.

Tuletõrje veekulunorm on 10 l/s.

Veetorstik on planeeritud plastveetorstudest PE De32, De50 ja De110 ca 1,9m sügavusele planeeritud maapinnast teemaa-ala haljasalale. Iga kinnistu jaoks on ettenähtud projekteerida liitumispunkt kuni 1m kaugusele kinnistu piirist (ridaelamute puhul soovitatavalt igale boksile- täpsustada tööprojekti käigus). Liitumispunktiks on maakraan De32 või De50, spindlipikendusega kape all. Veetorstiku pikkus planeeringu ala piires täpsustatakse hiljem eraldi tööprojektiga.

Planeeringu alale on planeeritud 14 tuletõrjehüdranti.

7.2. Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu ala reoveekanaliseerimine on maaüksustel lahendatud ühiselt. I etapp: elamute, ärihoone ja sotsiaalhoonete reovee ärajuhtimine on planeeritud isevoolse kanalisatsioonisüsteemikaudu osaliselt Niidu teel asuvasse reoveekanaliseerimise torustikku, osaliselt POS39 asuvasse reoveepumplasse, mis pumpab reovee Niidu põik tänavale planeeritud isevoolse kanalisatsioon torusse, kus reovesi voolab Niidu teel olevasse reoveekanaliseerimise torustikku (vt. joonis Tehnoplään A joonis 5 tähistatud K1 ja KS1). Seoses sellega on vajalik väljavahetada Niidu tee ja Niidu põik ristmikust kuni Niidu tee 9 kinnistuni kulgev reoveekanaliseerimise toru De160 kanalisatsioonitoru De200 vastu.

II etapp: elamute reovesi on planeeritud ära juhtida isevoolselt Oruvälja maaüksusele planeeritud reoveepumplasse (vt. Tehnoplään B ja C joonised 6 ja 7, joonisel tähistatud K2).

III osa elamute, ärihoonete ja sotsiaalhoonete reoveest on planeeritud juhtida isevoolselt Mäe tee lõppu planeeritud reoveepumplasse, kus kohast reovesi pumbatakse Oruvälja teele Oruvälja MÜ serva planeeritud reoveekanaliseerimiskaevu, kust juhitakse reovesi isevoolselt Oruvälja maaüksusele planeeritud reovee pumplasse. (vt. Tehnoplään B ja C, joonised 6 ja 7, joonisel tähistatud K3)

Maaüksuse arvutuslik kanaliseeritava reovee hulk on 134m³/d.

Kanaliseerimistorustik on planeeritud PVC torudest De110 (majaühendused), De160 ja De200. Reoveekanaliseerimistorustik on tuleb rajada tihendatud liivalusele, mis kaetakse liivaga vähemalt 0,3m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne torustiku kaeviku tagasitäitmist. Reoveekanaliseerimise survekorustik paigaldatakse plasttorudest PE De110 PN6 ja PE De160 PN6.

Iga kinnistu jaoks on ette nähtud üks(vajadusel mitu, täpsustada eraldi tööprojektiga) liitumiskaev, tänava maa-alale, mitte kaugemale, kui 1meeter kinnistu piirist.

Kanalisatsioonitrassid on planeeritud piki teemala haljasalale ja nende servituudivajadus on 2m mõlemale poole trassi.

7.3. Sadeveekanalisatsioon

Detailplaneeringu ala sademeveekanalisatsioon rajatakse kogu planeeringu alale ühiselt. Sademevee torustiku ehitus on sarnaselt teiste torustike ehitusega ettenähtu kolme etapilisena. Sademeveekanalisatsiooni torustik on planeeritud ½ augustusega sademeveekanalisatsiooni torudest De250, De200 ja De160. Sademeveetorustik suubub planeeritud kraavi, mis läbib planeeringu ala põhjast lõunasse. Planeeritud kraav tuleb valmis ehitada tööde I etapis. Planeeritud kuivenduskraav suubub maaüksuse lõunaservas olemasolevasse maaparanduskraavi.

Vastavalt Harju Maaparandusbüroo tehniliste tingimuste kirjale on ettenähtud Mäe tänava kinnistutel olev drenaaži ümberjuhtida. Pos1-14 kinnistute piirile on planeeritud drenaažtorustik De160 suubumisega tänava maa-alale planeeritud sademeveekanalisatsiooni ja sealt edasi olemasolevasse maaparanduskraavi. Teiselepoole tänavat jäävate kinnistud piirnevad aga rajatava kuivenduskraaviga, mis on ettenähtud läbilõikama olemasolevat drenaažkuivendustorustikku. Kraavi suubuvad drenaažtorude suudmed tuleb kindlustada. Tee truupidena on planeeritud kasutada läbimõõduga De800 truubitorusid.

8. ELEKTRIVARUSTUS

Rae vald, Järveküla küla, Mäe, Sauki, Künnipõllu MÜ-e elamumaa detailplaneeringu elektrivarustuseks on Eesti Energia AS väljastanud 25.04.2007 tehnilised tingimused Nr. 113464.

Olemasolev 0,4 kV õhuliin demonteerida alates Järveküla AJ-st kuni Künimäe kinnistuni

Planeeringuala läbi kõrgepinge õhuliin asendada kõrgepinge kaabliga alates õhuliini mastist nr. 9 (paikneb Künnipõllu MÜ loode servas) kuni Järveküla AJ-ni.

Detailplaneeringuga on ette nähtud min 45 m² kolm maa-ala 20/0,4 kV komplektalajaamadele.

Alajaamade kohad on valitud nii, et jääksid piisavalt koormuskeskmetesse ja planeeritav 10 kV toitekaabel oleks minimaals trassiga.

Alajaama ühendus olemasolevast Raevägeva alajaamast 20 kV kaabliga ja olemasolevale 110/20 kV "Järveküla" alajaamaga. Ühendus lahendatakse tööjooniste staadiumis.

20kV toitekaabli ühendus Raevägeva olemasolevast alajaamst planeeringualale on „Kontaktvööndiskeemil“ näidatud kolm võimaliku juurdepääsukoridori:

- 1) Väljaotsa teed mööda,
- 2) Niidu teed mööda(idapoolne tee haru)
- 3) Vana-Järveküla teed ja Karusambla teed mööda.

Täpsem toitekaabli asukoht määratakse kindlaks edasise projekteerimise käigus valides optimaalseima ja majanduslikult põhjendatud lahenduse kasuks.

20 kV kaablid planeeritud kinnistu piires 0,4 kV kaablitega samas servituudi alas, tee maa-alas.

Väljaspoole kinnistuid on planeeritud 20 kV kaablid planeeritava tee tsoonis. Trassi valik väljaspool kinnistuid on situatsiooni skeemina. Planeeritavate kinnistute sees ühiste trassidega side ja 0,4 kV kaablite ja välisvalgustuse trassiga.

0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidega, ringliinid, transiitkilpidesse.

Kaabelliinid on planeeritud nn. tee rohelises tsoonis. Krundi piirist 1,0 m kaugusele sidetrass ja edasi 0,5 m elektrikaablitele trass. Elektrikaablite servituudi ala on välimistest kaablitest 1,0 m kaugusel mõlemale poole. Kaablitele on 0,25 m trassi laius. St. et kokku on servituudi ala laius 2,25 m.

Transiitkilpide kõrvale on planeeritud liitumiskilbid. Igale krundile on oma arvesti koht. Kohad on planeeritud võimalikult kruntide vahetuslähedusse. Kaablitrassiga teisel pool teed olevatele elamutele on planeeritud liitumiskilbid samuti kruntide piirile.

Kaablite margid, ristlõiked, alajaamade võimsused lahendatakse tööjooniste staadiumis.

9. TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustusele on planeeritud liitumiskilp alajaama nr 2 juurde ja sealt kaabeliinidega tänava ääres. Välisvalgustid on planeeritud metallmastidel.

Välisvalgustuse kaabel on teistest "EE" kaablites 0,5 m kaugusel sõidutee poole. Allee ja elamuala ümbritseva ringtee tänavavalgustus lahendatakse järgmises projekteerimise etapis, mis sõltub veel arhitektuurikonkursi tulemustest ja hoonete täpsemast paigutusest. Eesmärk on tekitada efektiivne, turvaline ja hästi valgustatud jalakäijate alad, mis osaliselt võivad kattuda ka krundisiseste valgustustega.

10. SIDEVARUSTUS

Planeeringualal on ühendus Elioni kaablivõrguga puudub ja elanikel jääb võimalus liituda Elioni või teiste vastavat teenust pakkuvate ettevõtete traadita internetisüsteemidega, mis võimaldab pakkuda traadita telefoni- ja internetiühendust. Reserveeritud on ka maa-ala võimaliku sidetrassi ehituseks.

Elion Ettevõtted AS on 22.03.2007 väljastanud tehnilised tingimused nr. 6062137.

Maatüksuse sidevarustuseks on planeeritud ja reserveeritud tee tsoonis kruntide piiridest 1,0 m kaugusele sidekanalisatsiooni trassi maa-ala. Sellest 50 cm kaugusele (ehk kruntidest 1,5 m kaugusele) on planeeritud elektriakaablid. Planeeritav kaablikanaliseerimisnitrass on võimalik siduda Järvekülas, Lõuna tee otsas, Väljaotsa kinnistul asuva Elioni kaablikaevuga PTR-056.

Täpsed ühenduskohad ja sidekaevude asukohad planeeritaval maa-alal on lahendatavad tööjoonistega. Sidekaevudele on planeeritud piisavalt ruumi, kuna esimete trass (side) on kruntidest 1,0 m kaugusele planeeritud.

11. KESKKONNAKAITSE

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Kruntide tee äärsetesse servadesse on soovitatav istutada dekoratiivpõõsaste gruppe või rajada piirdehekk teelt tuleva müra ja saaste kaitseks. Võimalikku liiklusest tekitatud hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega.

Elamutes kasutada aknaid helitakistusega $R_w'=40/50\text{dB}$ ja sundventilatsiooni.

12. GAASIVARUSTUS

Maa-alale on planeeritud ala gaasitorustikule piki avaliku kasutusega teed, arvestades minimaalseid vahekaugusi teistest kommunikatsioonitrassidest. Igale krundile on planeeritud individuaalne maa-alune sulgeseade, mis asub vahetult krundipiirist väljaspool.

13. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

- Planeeringus on arvestatud ehitustihedusega, mis võimaldab luua turvalise naabruskonna tunde.
- Hoonete soovitusliku paiknemisega luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele ja tagatakse hästi valgustatud teedevõrgustik
- Planeeringuga on välditud tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide teket

14. TULEKAITSE

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr. 4) on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Planeeritavale alale on ettenähtud 14 tuletõrjehüdranti (vt. joonis Tehnoplään A, B ja C). Tuletõrje veekulu norm on 15l/s.

15. MENETLUSDOKUMENDID, LISAD JA KOOSKÕLASTUSED

- Rae Vallavalitsuse otsus 06.02.2007 nr. 236 "Künnimäe, Sauki, Mäe kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine"
- Rae Vallavalitsuse lähtetingimused „Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks“. Kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 352
- Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping
- AS Elveso Tehnilised tingimused nr. 184/07
- Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkond Tehnilised tingimused nr.113464
- Elion Ettevõtte AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 6062137
- Harju Maaparandusbüroo kiri tehniliste tingimustega planeeringu koostamiseks
- Water Ser Ehitusjuhtimine OÜ Tehnilised tingimused-Künnipõllu, Sauki, Mäe ja Orupõllu MÜ detailplaneering- gaasivarustuse osas
- Kooskõlastuste tabel

16. JOONISED

16.1. Leht 1. Asendiplaan M1:10000

16.2. Leht 2. Kontaktvööndi skeem M1:2000

16.3. Leht 3. Tugiplaan M1:1000

16.4. Leht 4. Põhijoonis M1:1000

16.5. Leht 5. Tehnoplään A M1:500

16.6. Leht 6. Tehnoplään B M1:500

16.7. Leht 7. Tehnoplään C M1:500

16.8. Leht 8. Lõiked M1:100

16.9. Leht 9. 20kV elektriakaabli situatsiooniskeem

16.10. Leht 10. Ridaelamu võimalik haljastus