

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rae vallavälisuse otsus (10.mai.2005.a. nr 414) algatada detailplaneering Järveküla külas asuva Inno-II (katustrümmus 65301.001.0965; pindala 15,41ha) kinnistul. Rae Vallavälisuse 05.07.2005 a. korraldusega nr.826 on koostatud lähtetülesanne.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmist planeeringutega:

- Rae valla üldplaneering
- Teoni V ja VI maakuse detailplaneeringu eskiis
- Karukella elurajooni detailplaneering
- Kurna küla Katku-Lüesalu kinnistute detailplaneering

Planeeritava ala kohta on OÜ Fatmus poolt (möödistamise litsens nr.536 MA, töö nr. 05-09-2006-GEO) koostatud digitaalne topogeoteetiline alusplaan koos tehnoõrkudega M 1:500.

Projekti tellijaks on Linnakujunduse Büroo OÜ.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav maa-ala asub Tallima-Tartu rmt läheduses - Harju maakonnas, Rae valla, Järveküla küla, Inno-II maakususel. Planeeritava ala suurus on 15,41 ha. Maa-ala on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga lõuna suunas kerge kaldega, hooletsetud põllumaa. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt kruusakäitega Põdra teelt ja Katku-Lüesalu elurajooni planeeritavalt teelt.



Inno-II maakülas november 2006

2.2. MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritav kinnistu asub Järvetüla külas elamuehituse arendamiseks ette nähtud alal. Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

2.3. HOONESTUS

Kinnistu on hoonestamata haritav põllumaa.

2.4. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava alal tehnovõrgud üsnehituseks puuduvad. Kinnistu paikneb Järvetüla küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas.

2.5. HALJASTUS

Maa-ala on kõrghaljastusega.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldist

Planeerimise eelduseks on logistiliselt sobiv asukoht elamute rajamiseks:

- piisavalt kaugel Tallinn – Tartu kiirteest;
- Tallinna lähedus ja hea ühendus maanteega;
- väljakujunenud elukeskond (Assaku ja Järvetüla küla);
- piirkonna hea elektrivarustatus;
- piisavalt rohevööndit sh kõrghaljastust;
- tootmisettevõtete puudumine ja üldplaneeringu ning kinnisvara arenguprognoside kohaselt see situatsioon ei muutu.

Peamiseks puuduseks hetkel ühisevee ja kanali puudumine, kuid see on lähiaastatel lahendatud seoses piirkonna arengupotentsiaaliga.

3.2. Planeerimislahenduse eesmärk

- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaiks ja ärimaiks;
- elamukruntide moodustamine;
- planeeritava kruntide ehitusõiguste ja hoonestustingimuste määramine;
- kruntidele juurdepääsutee ja parkimise planeerimine;
- arhitektuursete nõuete kehtestamine hoonetele;
- teede ja tehnovõrkude maa-alaade, servituutide ning sanitaar- ja tulekahisekujade

- määramine;
- hajlastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted;
- keskkonnakaitse abinõud;
- vertikaalplaneerimine; sade- ja drenaažvee ärajuhimine
- tuletõrje veevarustus

3.3. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga jaotub Inno-II kinnistu 72-ks krundiks. Sihtotstarbega elamumaa on kokku 68 krunti. Omaette krundid moodustavad juurdrpääsuteed, sihtotstarbega transpordimaa 3 krunti, millest krunt 69a on ajutine planeeringualasse riigi omandis olev maa-ala. 1,8 hektariline üldmaa (üldplaneeringujärgne raudteekoridor) jagab planeeritava ala kaheks. Üldkasutatavaid alasid kokku on 1 krunt. Alal on üks tootmismaa krunti alajaama paigutamiseks. Elamumaa krundid on suurusvahemikus 1500–2098 m².

Kruntide andmed on toodud joonisel 1 kruntide ehitusõiguste tabelis.

Alljärgnevas tabelis on antud kruntide ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded.

Planeeritav ala	Rae vald, Järveküla küla, Inno-II,
Hoonete korruselisus	max 2
Hoonete arv krundil	2
Hoonete suurim kõrgus meetries,	Elamul max. 9 m, abihoonel max. 6 m
Ehitusalune pind	Elamul max. 200 m², abihoonel max. 40 m²
Piirded	hekk või puit lippidest metall või kivi postidega – kõrgus max. 1,5m
Katusekalle	0° - 45°
Lubatud välisviimistuse materjalid	Puit, kivi, krohv
Katuseharja suund	vaba

3.4. Hoonestus

Planeeritavate hoonete projekteerimisel arvestatakse ümbristavat ja tekkivat arhitektuurset keskkonda, milleks on läheduses asuvad elamud.

3.5. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringuala põhjapoolsele osale on olemasolevalt kruusakatttega Põdra teelt ja lõunapoolsele osale naaberkiinnistu Katku-Uuesalu elurajooni planeeritavatelt teedelt. Kinnistu

LINNAKUUNNUSE BÜROO OÜ

- määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted;
- keskkonnakaitse abinõud;
- vertikaalplaneerimine; sade- ja drenaažvee ärajuhitamine
- tuleoõje veevarustus

3.3. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga jaotub Inno-II kinnistu 73-ks krundiks. Sihtotstarbega elamumaa on kokku 68 krunti. Omaette krundid moodustavad juurdepääsueed, sihtotstarbega transpordimaa 3 krunti, (millest krunt 69a on ajutine planeeringuallasse jääv riigi omandis olev maa-ala). 2,3 hektariline üldmaa (üldplaneeringujärgne raudteekoridor) jagab planeeritava ala kaheks. Üldmaale on määratud ehitusõigusega krunt (Krunt nr 73) suurusega 3424 m², kuhu vajadusel võib rajada üldkasutatava otstarbega hoone (kultuuri-, sporti-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, jne.) ja parkimisplatsi. Üldkasutatavaid alasid kokku on 2 krunti. Alal on üks tootmistamaa krunt alajaama paigutamiseks. Elamumaa krundid on suurusvahemikus 1500–2098 m².

Kruntide andmed on toodud joonisel 1 kruntide ehitusõiguste tabelis.

Elamumaa kruntide tabelis (vt. järgnev tabel) on antud kruntide ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded.

3.4. Hoonestus

Planeeritavate hoonete projekteerimisel arvestatakse ümbritsevat ja tekkivat arhitektuurset keskkonda, milleks on läheduses asuvad elamud. Lubatud ei ole kataloogide tüüpprojektid. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on kõigil elamukruntidel 200 m (vt. LISAD, näited võimalikust arhitektoonikast)

Planeeringualal on ette nähtud kaks hoonestustüüpi:

Planeeritud haljasalast põhja poolisel maa-alal kruntidel posits. 25 – 39 on lubatud moodne arhitektuur, lamekatus, nõuav on vähemalt kolmeküljeline parapett, mille puhul on elamute suurim kõrgus 8m, abihoonel 4m.

Ülejäänul planeeringualal on hoonestuse tüübika viilkatus katusekaldega 30° – 50°. Katuseharja suund on vaba. Elamute suurimaks kõrguseks on lubatud 9 m ja abihoonel 6 m.

Fassadi lahendus peab olema krohvi ja kivi kasutuse puhul kombineeritud puiduga. Lubatav on ka tahutud palk, kuid mitte traditsiooniline palkmaja. Hoonete toonid peavad olema soojad ja pastellised, looduslikud.

Hoonestus lahendatakse kahes etapis: I etapina väljastatakse ehitusload hoonestusele peale tehnovõrkude ja teede rajamist planeeritud haljasalast põhja poolisel maa-alal ja II etapina lõuna poolisel maa – alal kui lisaks tehnovõrkudele ja teedele on välja ehitatud ja töökorda viidud sadevete kanalisatsioonisüsteem kuni eelvooluni.

Piirided peavad tänavafondis olema 1,5 m kõrgused ja kooskõlas elamu arhitektuuriga, õhulised, vajadusel kombineeritud hekiga. Ka võrkpiire võib olla kui on koos hekiga. Ülejäänud piirided

LINNAKUJUNDUSE BÜROO OÜ

võivad olla 1,2 - 1,5 m kõrgused. Piirete ja hoonete toonid peavad olema soojad ja pastelsed, looduslikud.

Krundisiseses haljastuse kohta tuleb koostada eraldi haljastuse projekt, mis arvestaks nii konkreetse tellija soove kui ka maa-ala tervikimet. Arvestada tuleks krundisiseselt iga 200 m² kohta vähemalt 1 puu täiskasvanukõrgusega min. 10 m.

3.5. Liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringuala põhjapoolsele osale on olemasolevalt kruusakattega Põdra teelt ja lõunapoolsele osale naaberkinnistu Katku-Uuesalu elurajooni planeeritavalt teedelt.

Põhjaüksust läbib planeeringu põhjapiiril 18 - meetrise tee maa-alaga tee (ühendab Inno-II ja Suurepõllu kinnistud Põdra teega), mis on ühendatud Inno-II kvartalisiseses teega (tee maa-ala laius 16 meetrit). Juurdepäas Suurepõllu kinnistu poolsetele (läänepoolsetele) kruntidele toimub läbi 12-meetrise laiuste juurdepääsuteede. Sõidu- ja kergliiklustee laiusi vt. Joonised „Tee ristprofiil“.

Lõunaüksust läbib ala kagupiiri lähedal kulgev Katku-Uuesalu arenduspiirkonda Suurepõllu kinnistuga ühendav tee, mille maa-ala laius vastab Katku-Uuesalu alal kasutatud 18 meetrile. Kvartalisisene osa on planeeritud lahendada 16-meetrise tee koridoriga.

Planeeritavalt alalt on kaks juurdepääsu Suurepõllu kinnistuni. Planeeritavate sõidu- ja kõnniteede jaoks koostatakse eraldi tööprojekt.

Planeeritavad sõidu- ja kõnniteed on ette nähtud asfalkattega. Nii sõidu- ja kõnniteed on avaliku kasutusega, mis peale rajamist antakse üle valla omandisse.

Kogu detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal on sõidukite kiirus piiratud märkidega (nr.381) 30 km/h. Parkimiskohdade normatiivne vajadus elamutele on 2-3 kohta. Parkimine on ettenähtud omal krundil.

Juurdepäas planeeringuala põhjapoolsele osale Põdra teelt läbi Karukella DP on olemas kooskõlastus juurdepääsutee servituudi seadmiseks (vt. joonis 3 ja Lisad p.9). Inno – II kruntide jagamise käigus nähakse ette avaliku kasutusega transpordimaa krundi moodustamine, mis peale asfalkattega tee rajamist antakse üle vallale.

3.6. Haljastus ja heakorras

Planeeringualal on ette nähtud haljasala (krunt nr.70) sotsiaalmaa sihtotstarbega park - mänguväljak, mis on planeeritud maakonna- ja valla üldplaneeringujärgse perspektiivse raudtee koridorile. Planeeritud parkikrunt antakse üle valla omandisse, kes tagab ka ala hooldamise. Raudtee väljaehitamise korral on park - mänguväljak ette nähtud likvideerida. Park - mänguväljaku pargisisesed teed, pargivalgustus, rajatav sild, keltumägi ja haljastus täpsustatakse eraldi tööprojektiis.

Sotsiaalmaa sihtotstarbega park-mänguväljakule saab rajada üldplaneeringu muudatuste kohaselt raudteetrassi alternatiivina laste mänguväljakud: 2 kolmekohalist rippkäike, 2 tasakaalukäike, ronila, mängumaja, liivakasti 3 x 3 m, lumäe ja istepingid. Mänguväljak on soovitatav rajada liivakuusele ning piirata 1,2 m kõrguse võrkpiirdega. Aia sisse on ette nähtud istepingid. Istepingid nähakse ette ka suuremate laste korvpalliväljaku ja skate-pargi ümber ning jalgteede

Survetrass on planeeritud veearvustuse plast-survetorust Ø110 x 4,2 PN 4/T4.

Survetrass lõpetatakse vooluharusti kaevuga (VRK-1), millest alates ühendatakse eelvooluga isevoolsealt toruga Ø160. (vt seletuskirja p. 4.2.2.)

4.2.5. Sadete kanalatsioon. Vooluhulgad, planeeritud lahendused.

Planeeringuala võib käsitleda koosnevana kahest osast, mida eristab raudteekoridor.

a) Maatiksuse põhjapoolne osa (kuni raudteekoridori k.a.)
transiit-vesi, mis koguneb väljaspoolt planeeringuala (valgala)- 30 ha. Arvutuslik vooluhulk 360 l/s ja arvestades 2-promillise kaldega on vajalik 600 mm toru, et piki planeeringuala läänepiiri kraaviga kogutud vesi juhtida üle raudteekoridori olemasolevasse kraavi. Sademevee standardi järgi on arvutuslik vooluhulk 270 l/s, seega dimensioneerimise aluseks lumesulamisvee maksimaalne vooluhulk ($Q_{kev,max} = 360$ l/s).

Vesi Inno-2 põhjapoolse ala kruntidelt ja tee maa-alalt- sademeekanalisatsiooni toru (perforeeritud) tee maa-alal pikkusega kuni 800 meetrit, sademe arvutuslik vooluhulk on 110 l/s ja maksimaalne lumesulamisvee arvutuslik vooluhulk on 120 l/s. Selline kogus vajab 400 mm toru. Järelikult piisab, kui põhjapoolses osas trassist kasutada 300- mm toru ja lõunapoolses 400 mm.

b) Maatiksuse lõunapoolses alas on valgala suurusks 3,2 ha ja transiit-vett ei ole.

Vajalik täpsustada Poldri maaparanduse projektdokumentatsioonist kollektorite asukohad ja parameetrid kõrgus, diameeter). Arvutuslikud vooluhulgad sellelt alalt- lumesulamisvesi 36 l/s, sademesi 42 l/s. Drenaazistüsteemid arvutatakse vooluhulkadele 1-2 l/s/ha, siis seetõttu ei saa eeldada, et olemasolev drenaazitorustik suudaks selle ala sademeed eemale viia. Drenaazistüsteem viib selle ala vee kollektoriga otse Ülemiste juurdevoolukanalisse

DP ala lõunapiiril on maapinna kõrgusarvud 38,1 suurusjärgus, Katku-Uuesalu piirkonna sademeed viiakse Kurna oja kõrgusel 36,93 (toru põhi) ja eelmainitud kraavi veed kõrguselt 37,39 (700-mm torusse). Maapinna kõrgusarv Kurna oja ääres on vähemalt 38,66 (valdavalt 39,05) seega võib eeldada, et veetase Kurna ojas võib tõusta tasemele 38,5

Et Ülemiste järve maksimaalseks veetasemeks on 37,05 ja Kurna oja pikkuseks ca 3 km, võib arvestada loodusliku kalde tõttu kõrgveetasemeks juhul, kui ojas puuduvad takistused, ca 37,8

Eelnimetatud kraavi valgala suurus on 220 ha ning selle toru (truubi) maksimaalne vooluhulk ulatub 1,4 m³/s mis nõuaks kas üht 1,2 m diameetriga toru/truupi või kaheavalist 800-mm truupi.

Et Katku-Uuesalu sademeestisteem juhitakse Kurna oja läbi eelnimetatud toru, tuleks Inno-2 sademeekollektori toimimiseks:

- asendada 700-mm toru (ca 15m) kahe 800-mm toruga
- puhastada Kurna oja võimalikest takistustest (vette langenud puud, kopratammid jms)

Kuna planeeringuala lõunaosas ei ole võimalik pinnaveetasel viia piisavalt madalale, siis planeeritakse Inno-2 planeeringuala lõunapiirkonnas tõsta maapinna taset kuni 38,5 kõrgusarvuni (kuni 40 cm), kasutades selleks teede ja trasside rajamisel kaevandatavat pinnast.

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

11.12.2007 a.

339

4.3. Gaasivarustus

4.3.1 Planeeritud gaasivarustuse allikad

Planeeritud allikaid on kaks:

Maatiksuse põhjapoolne osa (kuni raudeekoridoriini) gaasivarustuse allikaks on MÜ Kagusera Põdra teele paigaldatud gaasitorustik.

MÜ lõunapoolse gaasivarustuse allikaks on Katku-Uuesalu elurajooni transpordimaale paigaldatud tänavatrass.

4.2.2 Maatiksuse tänavatorustik. Liitumispunktid

Maatiksuse tänavatorustik paigaldatakse tänava teeperele, krundi piirist ~1,5....3 m (vt ka tee ristiprofilide jooniseid).

Liitumispunktid paigaldatakse vahetult krundi piiri äärde tee poole (veevarustuse MK ja kanalatsiooni liitumiskaevu kõrvale).

4.4. Sisevõrgud

4.4.1. Olmekanalatsioon

Olmekanalatsiooni sisevõrk ehitada kanalatsiooni plasttorudest Ø32.....110 PVC ja nende fasoonosadest.

Kõikidele püstikutele I k on soovitatav paigaldada 1,0 m kõrgusele puhastusluugid. Varjatud torustike puhul paigaldada piirdesse ekspluaatsiooniravad.

Tuulutuspüstikud viia 0,5 m üle katuse pinna.

Ventilatsiooni agregaadid SKM50ZE-S ja jahutuskalorifereidelt on ette nähtud kondensaadi äravool plasttoruga Ø32 S. Kui eelvooluks on olmekanalatsioon, varustada toru vent.seadme juures sifooniga.

4.4.2. Sadevete kanalatsioon

Hoonele on ette nähtud katuse sadevete sisemine äravool. Äravool katusest teostatakse viie äravoolu püstikuga. Püstikud paiknevad hoone välisseinas ja isoleeritakse müravastase. Samuti on ette nähtud sadevete äravool katuseterrassilt ja rõdult.

Vahelagedest läbimineku paigaldada püstikutele tulekaise mansetid.

4.2.3. San.seadmed

San.seadmete täpsed margid määratakse tellija (omaniku) ja sisekujundaja (arhitekti) koostöös.

Soovitavad margid: Ifö, Ido, Gustavberg, Oras.

5. ELEKTRIVARUSTUS, SIDE JA TÄNAVAVALGUSTUS

Käesoleva detaiplaneeringuga on lahendatud Harju maakonna Rae valla Järvetüla külas paikneva Inno II maatiksuse elamukvartali elektrivarustus, side ja tänavavalgustus vastavalt tehnilistele tingimustele ja lähteülesandele.

Elamute elektrivarustuse projekteerimisel on aluseks võetud Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn- Harju piirkonna elektrivarustuse liitumistingimused nr. 103129; v.a. 20.11.2006.a.

Käesoleva elektrivarustuse tingimustega on ette nähtud:

Ehitada elamukvartali keskmesse el.energia varustamiseks uus 20/0,4 kV komplektalajaam jõutafoga kuni 1000 kVA;

LINNAKUJUNDUSE BÜROO OÜ

10

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

14.12.2007a

...sega nr. 339...

jõutrafoga kuni 1000 kV/A;

Alajaama toide 20 kV võtta kaablist nr.21620 sisselõikega Põdra teel, mis varustab Uuesalu elamurajooni alajaama nr.5370

Ehitada jätkumuhvidest alajaamani uus kaabelliin 2x(3x240 mm²), 20 kV, läbijooksvana;

4. Paigaldada tänavale, võimalusel kahe kinnistu kokkupuute kohas transiit-jaotuskilbid JK kahepoolse toitega ning liitumiskilbid LK põhiliselt kahe arvestiga ja enam;

5. Ehitada 0,4 kV kaabelliinid AXXPK-1kV, 4G240 mm² kahe ringtoitena trafolaajamast jaotuskilpideni;

6. Ehitada tänavavalgustus koonilistel teraspostidel (h=6...10m) DRL 250 W lampidega ja maakaabliga AXXPK 4G16 mm² ning paigaldada alajaama lähedusse tänavavalgustuse juhtimisikiip.

Elanute sidevarustuse projekteerimisel on aluseks võetud Elion Etevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.5652439, v.a. 28.11.2006.a.

Käesoleva telekommunikatsioonialasete tingimustega on ette nähtud:

Paigaldada maatikuse piirile Uuesalu mü vastu piiritlusjaotuskapp;

Ehitada elamukvartalis sidekanalisatsioon PVC 100 torudega ja sidekaevudega KVC-2;

Paigaldada magistraalsidekaabel Uuesalu elurajooni võrgusõlmest kuni uude piiritlusjaotuskappi.

Planeeringualal on reserveeritud sidekanalisatsiooni ja sidekaevude tarbeks maa – ala võimaldamaks selle rajamiseks ja elanute varustamiseks kaabelsidega

6. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik hoonestusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohutusklassiga TP3.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonetevahelised tuleohutuskujad 8 meetrit on tagatud.

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812 – 6:2005 „Ehitise tuleohutus” osa 6 „Tuletõrje veevarustus”

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

„11.12.2007 a.
otsusega nr ...337.

7. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	154 090	m ²
Planeeritava ala maa bilanss:		
Elamumaa (EE)/ühapeelamu	104 415	m ²
Üldmaa (Ü)	23 423	m ²
Transpordimaa (L)	26 231	m ²
Tootnismaa (alajaam)	21	m ²