

I Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva töö koostamise aluseks on hr. Sergei Galenkoga okt.2006 sõlmitud töövõtuleping nr.0655, Rae Vallavolikogu otsus 11.jaanuar 2005 nr.353 detailplaneeringu algatamise kohta, Rae Vallavalituse korraldus 25.jaanuar 2005 nr. 92 detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta, krundi omandust tõendav dokumentatsioon, maamõõtja Endel Leppik poolt koostatud objekti geodeetiline alusplaan (töö nr. 06-06 P263842 22.02.2006), OÜ Esplan poolt koostatud Järveküla küla ja Suurekivi- Loopealse pereelamute kvartali detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 23.dets.1997.a. otsusega nr.18 ja Järveküla küla Suurekivi-Loopealse pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.05.03 otsusega nr.82 Männi tee 3DP eskiisi läbivaatamise protokoll ja tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigus, lahendada planeeritava ala tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsuteed.

Planeerimisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.

Geoloogiliste uuringute alusel on antud alal pinnase orienteeruv geoloogiline lõige:

- 0,7÷1,2 m pööratud pinnast
- 0,5 m rähk (15÷20 % suuri osiseid)
- 1,5 m moreen ja lubjakivi

Pinnasevett 2,5 m sügavuseni ei täheldatud.

Hoonete projekteerimisel tuleks konkreetses asukohas teha täiendavaid geoloogilisi uurimisi.

Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigis kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutusi.

2. Praegune olukord.

Planeeritav ala asub Rae vallas Järveküla külas Männi tee 3 rajatavas Suurekivi-Loopealse elamukvartalis. Männi tee 3 kinnistu (65301:001:1470) suurus on 2482m², sihtotstarve elamumaa. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks.

Detailplaneeringu alal kehtivad Järveküla küla Suurekivi-Loopealse pereelamute kvartali detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 23.detsembri 1997 otsusega nr 18 ja Järveküla küla Suurekivi-Loopealse pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.05.03 otsusega nr 82.

Planeeritav ala piirneb läänes elamumaa krundiga Männi tee 1 (65301:001:1450), põhjas elamumaa krundiga Vana-Järveküla tee 3 (65301:001:0836), idas elamumaa krundiga Männi tee 5 (65301:001:0843). Krundist lõunas on Männi tee (Soovere mü 65301:001:0871), mille vastasküljel on trafo-alajaama ja puurkaevu krundid. Naaberkruntidest on hoonestatud Männi tee 1.

Männi tee 3 krundil ei ole hooneid ega tehnovõrke. Maa on tasane, kõrghaljastust ei ole. Planeeritavat krunti teenindavad Suurekivi-Loopealse elamukvartali tehnovõrgud on rajatud vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele ja tehnovõrkude ehitusprojektidele ning asuvad Männi teel.

3. Planeering.

3.1. Ehitusõigus.

Männi tee 3 kinnistu jagatakse kaheks võrdse suurusega (1241m²) väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks. Hoonestusala määramisel on lähtutud kehtestatud detailplaneeringute nõuetest ja olemasoleva naaberhoone paigutusest. Mõlemale krundile võib ehitada ühe elamu. Max lubatud hoonealune pind on 180m² ja suletud brutopind 360m². Lubatud max täisehituse % on 15%. Hooned on kahekorruselised, max kõrgusega 9,0m. Katusekalle on vahemikus 35°...45°, katusehari paralleelne või risti Männi teega. Teekaitsevöönd krundil on 5,0m teemaa (= krundi) piirist. Tulepüsisivusklass on TP3. Hoonete välisviimistluses kasutada tellist või krohvi kombineeritult puiduga, katusekate – katusekivid või ruberoidplaadid. Palkhoonete püstitamine on keelatud.

3.2. Liiklus ja parkimine.

Juurdepääs kruntidele on olemasolevalt Männi teelt, mis on rajatud vastavalt varemkehtestatud detailplaneeringutele. Männi teel asuvatele tehnovõrkudele on märgitud servituudi eeldusega ala kaitsevööndi ulatuses.

Parkimine:

Planeeritud elamute parkimisnormatiiv (väljaspool keskust):

elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2...3 kohta / krunt

Projektis:

1 koht garaažis + 2 kohta krundil = 3 kohta / krunt

Kokku 2+4=6 kohta planeeritaval alal.

3.3. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt majast eemale ning immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele. Hoonete 0.00 = 46.10, mis on 50cm kõrgemal kruntide suurimast kõrgusmärgist

45.57...45.61. 0.00 määramisel on arvestatud maapinna tõusuga ehituse tagajärjel ja vajadusega juhtida sadeveed elamust eemale.

3.4. Haljastus ja heakord.

Sissepääsutee ja parkimiskohad asfalteerida või katta sillutiskividega. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Mõlemale krundile istutada 6 puud täiskasvanukõrgusega min 10m. Puid mitte istutada teekaitsevööndisse (5,0m krundi piirist). Prügikonteiner paigutada sissepääsu juurde kõva kattega platsile. Piirdeaiad – võrktara metallpostidel ($h_{max} = 1,0m$). Krundi haljastus ja heakord täpsustada ehitusprojektiis.

4. Planeeritava ala näitajad.

1. Planeeritav ala	2482 m ²
2. Kruntide arv	2
3. Elamumaa	2482 m ²
4. Parkimiskohtade arv (garaažis / õues)	2/4

5. Keskkonnakaitse nõuded.

Planeeritud elamukruntide vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustus toimub Männi teel asuvate tehnovõrkude kaudu, mis on rajatud vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele ja ehitusprojektidele. Hoonetel on lokaalküte omaniku valikul.

Igale elamukrundile paigaldatakse sissesõidu lähedale kõva kattega platsile prügikonteinerid. Kruntide valdajad peavad järgima Rae valla "Jäätmehoolduseeskirja" ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Kruntidel tuleb hoonete ja teede rajamisega rikutud pinnas taastada ja külvata muru. Sajuveed hoonete katustelt ja kruntide kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse. Mõlemale krundile istutada 6 puud täiskasvanukõrgusega min 10m.

6. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest.

Planeeritav ala asub väljakujunevas eramupiirkonnas. Probleeme võib tekkida päevasel ajal, kui suur osa elanikest võib viibida kodust eemal. Seetõttu oleks otstarbekas organiseerida naabrivalve. Tänavavalgustus on ette nähtud piirkonna teede projektis. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Kruntidele rajada piirded ($H = 1,0m$).

7. Tuleohutusnõuded.

Projekt on koostatud vastavuses Eesti projekteerimisnormidega "Ehitiste tuleohutus"

EPN 10.1. ja Valvuriigi Valitsuse 27.10.2004. a. määrusega nr. 315.

Hoonete kaugus krundi piirist on $> 5,0m$. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q=5$ l/sek 3h jooksul saadakse kehtivate detailplaneeringute järgi väljaehitatud tuletõrje veevõtukohtadest Loopealse teel ja Männi teel (mõlemad $2 \times 50m^3$).

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

8.1. Üldandmed

Männi tee 3 kinnistu detailplaneerimisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale

- 1) Tehnilised tingimused nr.013/07 15.01.2007.a. Väljastatud AS Elveso poolt
- 2) T.Sooveri Loopealse Suurekivi talu detailplaneering- AS Esplan töö nr.9714 1997.a.
- 3) Ühisveevärk EPN 18.5.3
- 4) Ühiskanaliseerimisvõrk EPN 18.6
- 5) Eesti vee tarbimismõõdik ET-1 1001-0193
- 6) Eesti Vabariigi standardid EVS 847-3:2003, EVS 848:2003, EVS 843:2003.
- 7) Ehitusnõuded RIL 77-1990
- 8) Geodeetiliste tööde aruanne – Endel Leppiku firma töö nr. LE-06-06

Vastavalt tehnilistele tingimustele lubab AS Elveso Männi tee 3 objektide varustamist vee ja kanalisatsiooniga peale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühisveevärgi- kanalisatsiooni väljaarendamist AS Water Ser poolt.

Detailplaneeringus näidatud tehnovõrkude (magistraaltorustiku liitumispunkti kuni tarbija liitumispunkti) kaitsevööndis moodustuva servituudiala kohta tuleb maaomanikel sõlmida notariaalse servituudilepingu.

8.2. Planeeritav veevarustus

Detailplaneeringuga moodustatavad krundid varustatakse joogiveega, vastavalt tehnilistele tingimustele, väljavõtetega asula, osaliselt olemasolevast, osalt planeeritavast veetrassist.

Ühisveevärgiga liitumispunktid sulgarmatuuriga (kummikiilsiiber) on ettenähtud paigaldada mitte kaugemale kui 1 m väljapoole kinnistute piirist.

Planeeritavate kruntide veeühendused monteeritakse plasttorudest Ø32 ja ühendatakse tänavatorustikuga sadula abil. Eramud on varustatud veemõõdusõlmedega. Veetorustik monteeritakse plasttorudest vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ja kehtivatele normidele RIL 77-1990.

8.3 Tuletõrjeveevarustus

Kinnistute väliseks tulekustutuseks vajalik vesi $Q=5 \text{ l/s}$ 3 h jooksul saadakse olemasolevatest tuletõrjeveehoidlatest (2 hoidlat a' 2x50 m³).

8.4. Planeeritav kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide reoveed juhitakse osalt olemasolevasse, osalt planeeritavasse asulavõrku läbi kinnistute piirist mitte kaugemal kui 1 m asuvate vaatluskaevude (liitumispunktide).

Kruntide reovete äravoolutorustikud (DN160) ühendatakse tänavatorustikuga plastkaevude abil.

Sajuvesi hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt hajutatakse krundi haljasaladele.

8.5. Põhinäitajad

- | | |
|--------------------------|---|
| 1) Ööpäevane veevajadus | $Q=0,8 \pm 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$ |
| 2) Arvutuslik vooluhulk | $Q_{\text{max}} h=0,3 \text{ m}^3/\text{h}$ |
| 3) Vabasurve veesisendil | $H=2,5 \text{ bar}$ |
| 4) Heitvete vooluhulk | $Q=0,8 \text{ m}^3/\text{h}$ |

9. Elektri- ja sidevarustus

9.1. Üldandmed

Projekteeritava Männi tee 3, Järveküla küla, Rae vald, Harjumaal, kinnistu, elektrivarustuse projekteerimise aluseks on Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 103438 25.01.2007.a.

Projekteeritava kinnistu telefoniside on lahendatud vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele nr. 5644009, 27.11.2006.a.

9.2. Elektrivarustus

Kinnistu elektrienergiaga varustamine on lahendatud olemasoleva "Siku-1" 10/0,4kV alajaama baasil.

Elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldada kruntude piirile transiitkilp ja kahe arvestiga liitumiskilp. Transiitkilp ühendada olemasoleva 0,4kV kaabli nr. 17151 toitele..

Arvestikilbist hooneteni paigaldab 0,4kV toitekaablid tellija.

Kaabelliini paigaldamisel lähtuda Eesti Vabariigi projekteerimisnormidest EPN 17 "Linnatänavad osa 8. Tehnovõrgud ja rajatised". ning EE JV võrgustandardist 10421629-JV ST 5-2:2001; osa 2 20 kV kaabelliinid.

9.3. Telefoniside

Projekteeritava kinnistu telefoniseerimine on võimalik olemasoleva jaotuskapi PTR-127 baasil.

Lahenduse aluseks on varemplaneeritud Männi tee 1 kinnistu planeering.

Selleks pikendada varemplaneeritud sidetrassi planeeritavate kruntide piirini. Kaevust krundi piirini paigaldada sidetoru $\varnothing$ 50mm. Krundi sisse jäävad trassid ehitab välja omanik. Kapist paigaldada projekteeritavate hooneteni kaablid VMOHBU-1x4x0,5.