

KAARE TEE 2 JA 6 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

JÄRVEKÜLA KÜLA

RAE VALD

TELLIJA	:	Insalko Baltic OÜ (äriregistrikood 10761608) Tondi 42, Tallinn, 11316
PROJEKT	:	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) Tartu mnt 74, Tallinn, 10144
ARHITEKT	:	Kristiina Kokk
TEHNIK	:	Ester Lang
PROJEKTIJUHT	:	Lauri Liiva (tel. 50 222 39) lauri@opt.ee

TALLINN 2008

PROJEKTI KOOSSEIS

- Seletuskiri
 - 1. Sissejuhatus
 - 2. Olemasolev olukord
 - 3. Planeeritava ala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
 - 4. Planeerimislahendus
 - 5. Hoonestus ja arhitektuursed nõuded
 - 6. Liikluskorraldus
 - 7. Haljastus ja heakord
 - 8. Tulekaitse
 - 9. Kuritegevuse ennetamine
 - 10. Vertikaalplaneerimine
 - 11. Tehnilis-majanduslikud näitajad
 - 12. Tehnovõrkude lahendus
 - 12.1 Vesivarustus ja kanalisatsioon
 - 12.2 Elektrivarustus
 - 12.3 Sidevarustus
 - 12.4 Gaasivarustus
- Menetlusedokumentid
- Omandidokumentid
- Joonised
- Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Kruntide Kaare tee 2 ja 6, Järveküla küla, Rae vald detailplaneeringu algatamist taotles Insalko Baltic OÜ.

Planeeringu alusena on kasutatud:

- Rae Vallavalitsuse otsus 15. jaanuar 2008 nr 357 detailplaneeringu algatamisest: Järveküla küla Kaare 2 ja 6 kinnistute detailplaneeringu algatamine
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks: Järveküla küla Kaare 2 ja 6 kinnistute detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine, 05. veebruar 2008 nr 167
- Rae valla üldplaneering
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava
- ArchiLAND OÜ poolt koostatud Otsa MÜ detailplaneering, töö nr 0014-0506
- Katastriüksuse plaan

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on neljakorruselise kortermaja ja mänguväljakutega sotsiaalmaa asemele planeerida 120-kohaline lasteaed ja vaba-aja keskus lastele, ümberkruntimine, ehitusõiguse ning hoonestustingimuste seadmine. Detailplaneeringuga määratakse hoonestuse arhitektuursed parameetrid (korruselisus, katusekalded, maksimaalne kõrgus, põhimõtteline välisviimistlus).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritavad Kaare tee 2 ja 6 kinnistud asuvad Järveküla külas Otsa kinnistu detailplaneeringualal, mis kehtestati 15.08.2006. Detailplaneeringu järgi on Kaare tee 6 elamute keskel olev mänguväljakutega sotsiaalmaa. Kaare tee 2 kinnistu on detailplaneeringu järgi planeeritud neljakorruselise korterelamuga elamumaaks. Krunte ümbritseb Leerimäe tee ja detailplaneeringuga planeeritud Kaare tee. Juurdepääs kruntidele on Kaare teelt. Planeeringuala moodustab Kaare tee 2 kinnistu katastritunnusega 65301:001:2247, suurusega 2645m², maakasutuse sihtotstarbega elamumaa ning Kaare tee 6 kinnistu katastritunnusega 65301:001:2249, suurusega 2903m², maakasutuse sihtotstarbega sotsiaalmaa. Kaare tee 2 kinnistu omanik on Finlist Group OÜ ja Kaare tee 6 kinnistu omanik on Metrotrade Group OÜ.

3. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSED

Planeeritav maaüksus jääb Vana-Tartu mnt äärsele alale.

Kruntide ja Vana-Tartu mnt vahele jäävad neljakorruselised kortermajad. Leerimäe teest üle jäävad ühepereelamud ja edela suunas üle Kaare tee on planeeritud ridaelamud.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringu lahenduse eesmärgiks on luua võimalus juba planeeritud elamupiirkonda lasteaia ning laste vaba aja keskuse rajamiseks.

Maa-alal muudetakse kahe krundi piire- Kaare tee 2 (elamumaa) suurust vähendatakse ning muudetakse krundi sihtotstarve transpordimaaks ning sinna rajatakse 27-kohaline parkla; Kaare tee 6 (sotsiaal(70%)- ja ärimaa(30%)) suurust suurendatakse ning muudetakse krundi sihtotstarve sotsiaal- ja ärimaaks ning antakse ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise hoone ning kuni kahe rajatise (laste mänguväljakute varjualune ning prügimaja) projekteerimiseks.

5. HOONESTUS JA ARHITEKTUUSED NÕUDED

Krundile on lubatud kavandada 1 kuni 2-korruseline hoone ning kuni kaks rajatist ehitusaluse pinnaga kokku kuni 1550 m².

Hoonestusala kaugus krundi piiridest on 0-4m. Minimaalne lubatud kaugus naaberhoonetest on tagatud. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse lubatud hoonestusala. Hoone maksimaalne kõrgus on 11 m.

Fassaadides kasutatakse naturaalseid materjale - põhiliselt puitu, klaasi ja betooni. Viimistlus jäetakse maksimaalselt naturaalne vastava materjali toonides (betoon), puitosa peitsitakse pruuniks. Eksterjöörl peab haakuma ümbritsevate korterelamute ja ridaelamutega.

Katusekalde vahemik 0-5 kraadi. Katusekatte materjaliks SBS kate.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusruumi projekteerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad" ning teised kehtivad normid.

Juurdepääsuteena planeeritavale maa-alale kasutatakse Kaare teed.

Parkimine toimub Kaare tee 2 transpordimaa sihtotstarbega kinnistul asuvas parklas. Planeeritakse 29 parkimiskohta lasteaia teenindamiseks. Parkla kõrval asuvatele haljasaladele planeeritakse rajada kõrghaljastus. Lasteaia läheduse tõttu ei tohi haljastuses kasutada mürgiseid taimi.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Kruntidele planeeritakse kõrghaljastust. Vähemalt 40% maa-alast peab olema haljastatud ja haljastuses ei tohi kasutada mürgiseid taimi.

Prügikonteinerid paiknevad kinnistul.

8. TULEKAITSE

Planeeritavad hooned peavad vastama:

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004a. määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded".
- EVS 8121-7:2008 "EHITISE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-1.

Tuletõrjerveearustus peab vastama kehtivale EVS 812-6:2005 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele.

Vastavalt Eesti normidele ja standarditele peab olema tagatud tulekustutusvesi 3 tunni vältel. Vajalik vooluhulk kuni 2 korruselise hoonestuse puhul 10 l/s. Tule kustutamise ajal peab olema tagatud ka ümruskonna elanike veega varustamine. Hüdrantide vahekaugus piki trüüstikku ei tohi olla suurem kui 150 m. Planeeritavale alale on ette nähtud kaks hüdranti – Leerimäe tee ja Kaare tee Kaare tee 6 krundi kagunurka.

9. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsu võimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus

- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid planeeritavale transpordimaa krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

10. VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud ala on tasane, absoluutsed kõrgusmärgid on 42.66 ja 43.12 m vahemikus.

Kaare tee 6 krundil juhitakse vihmaveed hooneprojekti vertikaalplaneerimise abil pinnasesse. Kaare tee 2 sadeveed ning mõlema krundi drenaaž juhitakse ühiskanalisatsiooni torustikku, mis on planeeritud rajatava juurdepääsutee teemaa-alasse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

11. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	5548 m ²	
Planeeritud kruntide arv:	2	
Transpordimaa	1	
Sotsiaal(70%)- ja ärimaa(30%)	1	
Planeeritava ala maa bilanss		
Transpordimaa	733 m ²	13,2 %
Sotsiaalmaa	3370,5 m ²	60,8 %
Ärimaa	1444,5m ²	26,0 %

12. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

12.1. VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise osas on arvestatud 12.05.2008a. AS Elveso poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. 065/08.

Kaare tee 2 ja Kaare tee 6 kinnistute detailplaneeringu alale on tagatav veehulk kuni 15,0 m³/d (sealhulgas tuletõrjevett 10 l/sek) peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektkeskus, töö nr 296) järgse ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt. Moodustatavate uute kinnistute piiri äärde tänava maa-alasse (krundipiirist mitte kaugemale kui 1 m) projekteeritakse sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar. Tuletõrjeveevõtukohtadena on ette nähtud kasutada juba varem projekteeritud hüdrante (Leerimäe teel ja Kaare teel). Hüdrantide vaheline maksimaalne kaugus mööda teed mõõdetuna on vähem kui 150m.

Kaare tee 2 ja Kaare tee 6 kinnistute detailplaneeringu alalt võetakse vastu reovett koguses kuni 15,0 m³/d peale piirkonna Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt. Moodustatavate uute kinnistute piiri äärde tänava maa-alasse (krundipiirist mitte kaugemale kui 1 m) projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Kaare tee 6 krundi sadeveed juhitakse pinnasesse. Kaare tee 2 (parkla) sade- ja drenaaživeed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku.

Maaüksuse liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga kooskõlastatakse ÜVK arendaja AS-ga Water Ser.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale, kuid mitte sõidutee alla.

Veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini kaasaarvatult antakse peale kasutusloa saamist tasuta üle AS-le Water Ser.

12.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse planeerimise osas on arvestatud 20.05.2008 a. Eesti Energia AS poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. 145713.

Kaare tee 2/Kaare tee 6 lasteaia elektrienergiaga varustamine planeeritakse kinnistu piiril asuvast „Pluto“ alajaama juurde paigaldatavast liitumiskilbist; liitumispunkt OÜ-ga Jactusvõrk asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3 x 200A

Toitealajaam: Järveküla

Toitefiider: Vägeva

Planeeritavat ala läbib elektrikaabel, millele planeeritakse uus asukoht.

12.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Sidevarustuse planeerimise osas on arvestatud 22.04.2008 a. Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 8312193.

ArchiLAND OÜ tellimusel on Eltel Networks AS koostanud Harju maakond, Rae vald, Järveküla küla, Otsa maaüksuse sidevarustuse paigaldamise tööprojekti. Lähtudes nimetatud tööprojektist on planeeritud Kaare tee 2 ja 6 kinnistutele planeeritavale lasteaia hoonele kaabelkanalisatsiooni sisend tööprojektiga projekteeritud kaablikaevust SK-10

12.4. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne gaasivajadus ning antud gaasivarustuse põhimõtteline lahendus.

Gaasivarustuse planeerimise osas on arvestatud 02.06.2008 a. Energate OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. T-98.

Gaasipaigaldis on planeeritud alates Kaare tee 2 tänava ääres kinnistu piirile paigaldatud maa-alusest DN50 sulgurseadmest. Gaasipaigaldis projekteerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasipaigaldis projekteeritakse ainult Kaare tee 6 planeeritava lasteaia tarbeks. Hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele ette ei nähta.

Koostas:

Ester Lang
tehnik

MENETLUSDOKUMENDID

KOOSKÕLASTUSED

JOONISTE NIMEKIRI

AS-01	ASUKOHASKEEM	26.03.08	M 1:~
AS-02	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	05.06.08	M 1:2000
AS-03	PÕHIJONIS	05.06.08	M 1:500
AS-04	TEHNOJONIS	05.06.08	M 1:500