

DETAILPLANEERING

HARJUMAA, RAASIKU VALD

RAASIKU ALEVIK

UUEVESKI I MAAÜKSUS

65101:008:0260

SELETUSKIRI JA JOONISED

TELLIJA: ILMAR PETERSEN

**PROJEKTEERIJA: CHANTAL OÜ , REG NR 10494569, EEP000743
ROHUNEEME TEE 121, PK 868, VIIMSI VALD
HARJUMAA, tel 5033072, fax 6016982,
chantal@hot.ee**

SELETUSKIRI

ÜLDOSA

1. OLEMASOLEV OLUKORD *DETAILPLANEERINGU VAJADUSE PÕHJENDUS*
2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS
3. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
4. HALJASTUS JA HEAKORD NING KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD
5. TULEOHUTUS
6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
7. VERTIKAALPLANEERIMINE
8. KÜTE
9. ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS
10. TELEFONSIDE
11. TURVALISUS
12. KOOSKÕLASTUSED
13. DOKUMENDID
14. JOONISED

SELETUSKIRI

ÜLDOSA

Detailplaneerimisprojekti koostamise aluseks on Raasiku Vallavolikogu otsus nr 17, 14 veebruarist 2006. ning väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne mis on kinnitatud Raasiku valitsuse poolt 17 veebruaril 2006.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Raasiku valla üldplaneeringu ning Planeerimisseaduse põhimõtete ja tingimustega. Planeeritava ala katastritunnus on 65101:008:0260 Raasiku valla üldplaneeringu järgselt on maaüksus pere ja ridaelamute maa ning osaliselt looduslik haljasmaa. Maa ala paikneb tiheasustuspiirkonnas Raasiku alevikus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse, hoonestustingimuste, liikluskorralduse, haljastuse ning tehnovõrkude ja rajatiste määramine.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Fie Raimo Riisenbergi poolt koostatud maa-ala topograafilist alusplaani.

1. OLEMASOLEV OLUKORD *DETAILPLANEERINGU VAJADUSE PÕHJENDUS*

Antud planeeringuga käsitletakse Uueveski I maaüksust pindalaga 52377 m². Maa-ala on hoonestamata ja asub Raasiku alevikus tiheasustuslalal. Läände jääb Harju Jaani kiriku maaüksus. Põhjast ja idast piirneb maaüksus maanteega, lähedusse jääb Raasiku vana kalmistu mis on registreeritud ajaloomälestisena (reg nr 14819). Vastavalt Muinsuskaitseadusele kehtestatakse kinnismälestise kaitseks

kaitsevöönd, millele kohaldatakse Muinsuskaitseseaduses sätestatud kitsendused ja milles tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisesse.

Kui mälestiseks tunnistamise kohta antud õigusaktis ei ole märgitud teisiti, on kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. Muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele kaitsevööndit ei kehtestata, kui muinsuskaitseala põhimääruses pole sätestatud teisiti.

Kalmistul paiknevale kinnismälestisele kaitsevööndit ei kehtestata.

Lõunasse jääb haljasmaa ja elamukompleks. Tulevikus võimalik uuselamupiirkond. Maa-ala on reljeefilt ühtlase langusega kõrgusmärkide vahemikus +40,98 - + 43,50 m. . Raasiku alevik on kujunemas hinnatud elamupiirkonnaks. Ahvatlevaks on looduskeskkond, rahulik miljöö ning piisav lähedus pealinnale. Seega on vajadus uue kvaliteetse ja kaasaegse ning tehnovõrkudega varustatud elamupiirkonna järele.

2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

2.1. Planeeritav maaüksus paikneb Raasiku alevikus. Määratud on kruntide maakasutuse sihtotstarve. Krundi jaotus ja suurused, ehitusõigus, servituudid ning hoonetevahelised kujad on antud detailplaneerimisprojekti joonisel. Maaüksusele on planeeritud ridaelamute grupid, üksikelamud, kaksikelamud ning kolm 12 korteriga korterelamut ning haljasalad . Projekteeritavad hooned peavad moodustama stiililt ühtse ansambli.

Nõuded hoonestamiseks:

2.2. Projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeringus antud hoonestusalal. Hoonestusala,

tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Määratud on vähim ehitusjoon mis on 25m. sõidutee servast. Aruvalla – Jägala maantee servast on ehitusjoon vähemalt 35 m.

2.3. Hoonete vahelised kujad peavad olema vastavuses planeeringuga ning ehitiste tuleohutuse normidega.

2.4. Et tagada tasakaalustatud arhitektuurse keskkonna kujundamine on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

2.5. Hoone katuse lubatav kalle on vahemikus 0-30°

2.6. Fassaadi viimistlusmaterjalide osas on keelatud kasutada sünteetilisi

(plast-, metall-) fassaadikattesüsteeme. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis, krohv.

2.7. Hoonete ehitusalune pind võib olla 25%. Elamute maksimaalne kõrgus maapinnast on 8,0 m ning korterelamute max.kõrgus maapinnast 11 m .

2.8. Hoonetevaheline vähim kaugus 10 m.

3. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Maa-alale pääs on Tallinna maanteelt ning Nurme tänavalt. Elamute parkimine lahendatakse krundisiseselt kusjuures igale elamule on ette nähtud 2 parkimiskohta. Kortere lamutel 1,5 parkimiskohta iga korteri kohta. Planeeringuga moodustatakse liiklusmaa krundid mis jäävad esialgu eraomandisse. Eraomanik on huvitatud teede üleandmisest kohalikule vallavalitsusele . Edasine fikseeritakse lepingutega omavalitsuse ja omaniku läbirääkimiste käigus.

Planeeritav teemaa laius on 12 m , sellest sõidutee kõvakatte laius 5m., kõrval 2 m kõnniteed. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on

määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks. Aruvalla-Jägala maantee poolsesse külge on jäetud võimalus rajada kergsõidutee laiuslega 3 m.

Tee kaitsevööndid. Vastavalt Teeseadusele (TSMn RTL 2000, 23, 303) ja tee projekteerimise normidele peab tee projektlahendus tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks ette nägema teeäärse kaitsevööndi. Riigimaanteed kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m. Sainitaarkaitsevöönd on 60 m.

4. HALJASTUS JA HEAKORD NING KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Maa ala on tasane ja ilma kõrghaljastuseta. Maaüksusele on planeeritud kõrghaljastust piiramaks maanteelt tulevat müra. Maanteepoolsete planeeritud elamute seinas kasutada heliisolatsiooni materjale liiklusmüra vähendamiseks

Olemasolevat maastikupilti hakkavad täiendama tulevikus kruntidele istutatavad ilupuud ja põõsad. Puude ja põõsaste istutamisel pidada silmas päiksepoolsemate avatud haljasalade kujundamisvõtteid.

Aiakontuurile on soovitatav istutada ühtne poolkõrge hekk. Aiaga võib piirata vaid üksik ja kaksikelamute krundid. Piirde kõrgus max. 1.40. Aedade lahendus antakse koos hoonestusprojektiga.

Olmejäätmete kogumine korraldatakse igal krundil paiknevasse konteinerisse ja äravedu korraldatakse selleks litsentseeritud ettevõtte poolt. Kortere lamute jäätmekogumine toimub selleks projekteeritud jäätmehoonesse.

5. TULEOHUTUS

Projekteeritavad elamud peavad vastama ettenähtud tulepüsivusklassile TP 2-3 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonetevaheliste kujade osas. Lähtuda tuleb Eesti Projekteerimismisnormide EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" Osast 1.

Krundi hoonestusalast väljajäävatele aladele ei ole lubatud püstitada hooneid ega maapealseid rajatisi. Hüdrant ei tohi paikneda kõvakattega teest kaugemal kui 2,5 m.

Territooriumi sõidutee, juurdepääsud ehitistele ja ladustatud materjalidele hoitakse vaba. Põlevmaterjale territooriumile ladustada ei ole lubatud.

Pimedal ajal on hoone number ja tuletõrjeveevõtuhüdrant valgustatud.

6. VEEVARUSTUS , KANALISATSIOON, DRENAAZ

6.1.Veevarustus

Ala veega varustamiseks on väljastanud AS Mistra –Autex liitumistingimused 19.06.2006.

Projekteeritavad hooned on ette nähtud liita kas AS Mistra –Autex veetorustikule pumpla territooriumil või olemasoleva Nurme tn veetorustikuga d´-150mm kuhu tuleb projekteerida ja ehitada välja liitumispunkt.. Liitumispunkti tuleb paigaldada projekteeritavale veetarbimisele vastava läbilaskevõimega veemõõtja ja maakraan. Samuti tuleb ette näha liitumispunktis veetarbimise automaatne sulgemine tuletõrjevee pumpade käivitumisel. Kuna Mistra –Autex ei taga vee kvaliteedivastavust joogiveestandardile siis on vajalik veetõtlusseadmete paigaldamine. Veevarustuse projekt lahendatakse eraldi tööprojektiga.

6.2 Kanalisatsioon

Kanaliseerimine toimub vastavalt OÜ Raven väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37, 10.07.2006.

Kinnistule on projekteeritud iseoolne kanalisatsioonitorustik mis juhitakse rekonstrueeritavasse ülepumplasse kust edasi survekanalisatsioonitrassi. Vajadusel on vajalik rekonstrueerida ka survetrass. Renoveerimiskulud arvestatakse ühiskanalisatsiooniga liitumisel liitumistasude katteks. Osa endise "Vildivabriku" kanalisatsioonitrassist kuulub likvideerimisele, teisele osale on seatud kaitseservituut.

Elamutele väljastatakse ehitusluba peale teede ja trasside väljaehitamist. Kanalisatsiooniprojekt lahendatakse eraldi tööprojektiga.

6.3 Drenaaž

Kinnistule on projekteeritud ka sadevetekanaliseerimisatorustik mis suunatakse olemasolevasse torustikku mis suundub Tallinna mnt alt põhjapool asetsevale metsa ja looduslikule haljasmaale. Sadeveed imuvad loodusesse kuna sadevete eelool antud piirkonnas puudub. Harju Jaani kiriku maaüksuse detailplaneeringu käigus on võimalik leida sadevete suunamisele ühtne lahend. Olemasolevad kraavid tuleks puhastada. Koostatakse eraldi tööprojekt.

7. VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneerimise projektiga käsitletud maa-ala on ühtlase langusega põhja suunas. Kinnistu täitmist eraldi ette ei nähta. Tasandus ja koorimistöodel väljatulev muld ja kivid võiks kasutada kruntide või haljasalade kujundamisel. Hoonete projekteerimisel arvestada vaatenurkadega Harju –Jaani kirikule.

8. KÜTE

Kuna kaugküttetorustik antud kinnistule ei ulatu on planeeritavad hooned ette nähtud varustada autonoomse keskküttega vedelkütuse baasil või maaküttega mis lahendatakse eraldi projektiga. Küttesüsteemi kombineerimisel elektriküttega tuleb arvestada tarbijale projekteeritud võimsusvaruga.

9.ELEKTRIVARUSTUS ja TÄNAVAVALGUSTUS

Projekt on lahendatud vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr 92147, 25.07.2006.

Uueveski mü elektrivarustus on ettenähtud kahe alajaama baasil. Olemasoleva 10/0,4kV "Harju Jaani" ja Tallinna maantee äärde projekteeritava alajaamaga millele on planeeritud alajaama krunt. Toide nähakse ette Nurme tn 10 kV õhuliinimastist nr 10 kaabelliiniga. Trassid paigaldatakse teemaaalale. Olemasolev kirikusse minev 0,4 kV õhuliin asendatakse kaabelliiniga. Kõikide ümbertõstetavate elektriliinide eest tasub arendaja. Määratud on kilpide asukohad ja servituudid. OÜ Jaotusvõrgu elektripaigaldiste rajamiseks sõlmida maakasutamist võimaldav notariaalne leping. Elamute liitumiseks on ette nähtud asukohad jaotuskappidele. Kaablite arvu ja ristlõigete ning liitumiskappide asukohtade valik toimub tööjooniste koostamise staadiumis

Projekti maht:

4 tk	eramud	á 3L 25 A	Σ 4 x (3L 25) A
3 tk	paarismajad	á 3L 25 A	Σ 3 x (3L 2x25) A
25tk	ridaelamu korterit		Σ 25 x (3L 2x25) A
3 tk	korruselamud 3-korruselised	á 12 krt.	Σ 3 x 12 x (3L 2x20) A

Välisvalgustus u. 38 tk Σ 38x125) W $I_a = 3L 10 A$

Arvestatud on, et puudub gaasivarustus ja elamud on planeeritud elekterküttele.

Tarbimisvõimsuste arvutamiseks kasutame: Juhend EEI J2:1995, mille järgi saame:

4 tk	eramud	$\Sigma 4 \times (20,4) \text{ kW}$
3 tk	paarismajad	$\Sigma 3 \times (28,8) \text{ kW}$
25tk	ridaelamu korterit	$\Sigma 199 \text{ kW}$
3 tk	korruselamud 3-korruselised á 12 krt.	$\Sigma 156 \text{ kW}$

Siit saame elamukvartali summaarse tarbimisvõimsuse $\Sigma P_a = 523 \text{ kW}$

Kuna tegemist on vaid elamutega, on koormuse tipud üheaegsed:

1 h 19.00 – 20.00

3 h 18.00 – 21.00

Kui kasutada alternatiivseid kütteid, (maaküte, tahkeküte): siis elamukvartali tarbimisvõimsus $\Sigma P_a = 0,7 \times 523 = 366 \text{ kW}$.

Koormuskeskmesse (või vähemalt suuremate tarbijate vahetuslähedusse) planeeritud 10/0,4 kV HEKA 1VB tüüpi alajaam.

Alajaam esialgu **planeerida 400 kVA trafoga.**

Sellest alajaamast kaablitega, ringliinidena, teostada jaotus elamutele.

Kaabelliinid teede maa-ala ja moodustada servituudid. Servituut on maa-ala kaabelliinidele 1,0 m kummalegi poole äärmistest kaablitest.

Individuaalelamutele ja paarismajadele krundi piirile liitumiskilbid, igale kohale oma arvesti koht.

3-e ja enama korteriga elamutele paigaldada ühine arvestus-liitumiskilp ja moodustada ühistu (-d). Majade sisemine jaotus vastavalt maja projektile.

Välisvalgustusele liitumis-juhtumiskilp paigaldada alajaama vahetuslähedusse. Peakaitsemest piisab 3L (10 – 16) A.

elektrivõrgu kaitsevööndid.

1) piki õhuliine -- maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

-- alla 1 kV pingega liinide korral 2 m

-- kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m

-- 35--110 kV pingega liinide korral 25 m

-- 220--330 kV pingega liinide korral 30 m;

2) piki maakaabelliine -- maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

3) piki veekaabelliine -- veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida piiravad mõlemal pool liini 100 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

4) piki õhuliine -- laevatatavate siseveekogude veepinna kohal asuv õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini äärmistest hälbimatus asendis juhtmetest 100 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

5) alajaamade ja jaotusseadmete ümber -- maa-ala 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

10. TELEFONISIDE

Planeeritavate hoonete telefoniseerimine on planeeritud kaabliga ühendusega vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt 03.07.2006 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5089310. Ette on nähtud jaotuskapi asukoht Raasiku jaama tee (Tallinna mnt) ääres.

Projektile on kantud Elion Ettevõtted AS 'le kuuluvad liinirajatised.

Olemasolev sideõhuliin asendatakse kaabelliiniga. Kaablitrassidele on planeeritud teemaaalale. Kaablitrassidele seatakse servituudid . Kõigile elamutele on ettenähtud sisestused . Sidekaabli nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Sidevarustusele koostatakse eraldi tööprojekt.

11.TURVALISUS

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- Piirkonna nähtavus ja valgustatus
- Elav keskkond
- Hea juurdepääs
- Juurdepääsuteede ja sissepääsuteede jälgimine
- Tugevad ukse-, ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.
- Naabrivalve või valveteenuse kasutamine