

PLANEERINGU KOOSSEIS

TEKSTILINE OSA

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Asukoht. Maaomand
 - 2.1. Ehitusgeoloogilised tingimused
 - 2.2. Hoonestus
 - 2.3. Tehnovõrgud
3. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks
4. Maa-ala planeerimislahendus
5. Metsanduslik-dendroloogiline eksperthinnang
6. Keskkonnamõjude hinnangu aruanne
7. Ehitusgeoloogiline ülevaade

B. LISAD

1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks alevikus
2. Tellimiskiri detailplaneeringu koostamiseks.
3. Maaomanike nimekiri
4. Väljavõte Künnapuu kinnistusraamatust

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

GRAAFILINE OSA

JOONISED

1. Asendiplaan	DP-1	M 1:15000
2. Tugiplaan. Kinnistud	DP-2	M 1:1000
3. Põhijoonis	DP-3	M 1:1000
4. Vertikaalplaneerimine ja lõiked	DP-4	M 1:1000
5. Tehnilised võrgud	DP-5	M 1:500
6. Väljavõte Rae valla vee ja kanalisatsiooni arengukavast		
7. Koopiad originaal kooskõlastustest		

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Rae küla Künnapuu pereelamute grupi detailplaneerimine on koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 17. aprillil 2001. a. nr. 501

Ehitusgeoloogiline ülevaade (PST Keskkond OÜ, töö nr. 08, Tallinn 2002. a.)

Geodeetiline alusplaan M 1:500

Ehitus-ja Planeerimiseeadus.

Rae Valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Künnapuu kinnistu jagamine väiksemateks maaüksusteks ja uutele kruntidele hoonestustingimuste määramine ning insenervõrkude lahendamine.

2. ASUKOHT. MAAOMAND

Planeeritav maa-ala asub Rae küla territooriumil endise kinnistu Künnapuu maadel. Planeeritavat ala piiravad põhjast Assaku –Jüri mnt (Raeküla tee), läänes Uuemardi endine kinnistu, edelas endine Kirsimäe kinnistu ja kirdes ning loodes endine kinnistu Klaukse. Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 8,55 ha. Planeeritaval alal on looduslik rohumaa. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 42÷45 vahele. Künnapuu kinnistu kuulub Raivo Pajule ja Kivinuka Kinnisvara OÜ -le.

2.1 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Planeeritaval alal Rae vallas Rae küla, Künnapuu maaüksuse piirkond kuulub Põjha-Eesti platoo piiresse. Käsitletav ala on nõrgalt lainja reljeefiga moreenitasandik, mis on olnud kasutusel põllumaana. Maapind on absoluutkõrgusel 42-45 m ja madaldub kagusse. Geoloogiline ehitus on lihtne. Ala katab mullakiht, mille paksus on 0,3-0,5 m. Maa-ala edelaosas esineb kuhjatud täitepinnast (rahnud, munakad, muld, saviliiv jms.) kuni 1 m. Pinnakattes esineb jämepururikas kõva konsistentsiga saviliivmoreen (kohati liivsavimoreen). Moreenikihi paksus jääb kasutatud tööde andmeil valdavalt 0,8-2,0 m piiresse. Moreeni peal võib esineda kuni 0,5 m paksune saviliiva kiht. Sügavamal avaneb keskordoviitsiumi Keila lademe lubjakivi. Lubjakivi pind on lainjas. Lubjakivi on pindmises osas murenenud ja lõheline, vahetult selle pealispinnal võib esineda rähka (jämepurruisaldus moreenis tõuseb 50-70%). Pinnasevesi esineb lubjakivis ja veetaseme sügavuse kohta otsesed andmed puuduvad. Naaberaladel oli veetaseme sügavus 1,7...2,9 m piires maapinnast. Sademetevaesel aastaajal pinnakattes vett ei esine. Kohalike elanike andmeil tungib vesi kevadeti elamute keldritesse.

Arvestades kogu maa-ala väikest langust, võib siin esineda liigniiskust, halva vee äravoolu tõttu. Seepärast tuleb alale rajada drenaaž, vee ärajuhtimiseks vahetult maa-alal eesvool

puudub, kuid põhjapool esinevad kraavide süsteemid, mis suubuvad Vaskjala-Ülemiste veekanalisse.

Lähteandmed vundeerimiseks

Ehitised on soovitatav projekteerida kõvale saviliivmoreenile või lubjakivi (madalvundamendid). Lubjakivi avamisel peab arvestama võimalike lõhede ja murenenud lubjakivi ülaosa olemasoluga. Sellisel juhul kasutatavad meetmed sõltuvad olemasolevast olukorrast, mistõttu soovitame kasutada liivpatja või arusaamatuste vältimiseks kutsuda kohale geoloog. Samuti võib moreenis esineda tardkivimite rahnusid ja munakaid, mis tuleb vundamendi alt eemaldada. Tuleks vältida vee kogunemist vundamentide süvenditesse, kuna saviliiv on kergesti leonduv ja külmakerkeline pinnas. Ilma maa-ala drenaažita ei ole soovitatav kevadise - sügise liigvee tõttu keldreid rajada. Trasside ehitamise sügavuses võib esineda lubjakivi.

Lähteandmed projekteerimiseks

Pinnas	γ_{II} kN/m ³	R_{cII} Mpa	E MPa	ϕ Kraad	C_{II} KPa	K m/ööp	Kaeve- Tööde kat.pos.
Muld	16						9b
Saviliiv	20		10	27	10	0,1	10c
Kõva saviliiv- moreen	22		20	31	20	0,1	10e
Lubjakivi	25	23				20	15σ

γ_{II} – pinnase mahukaal 85% garanteeritusega

E – deformatsioonimoodul

ϕ_{II} – sisehõõrdenurk 85% garanteeritusega

c_{II} – niidusus 85% garanteeritusega

R_{cII} – kaljupinnase survetugevus veeküllastunud olekus 85% garanteeritusega

k - filtratsioonimoodul

Õhukeskond

Tuulevälja analüüsiks on kasutatud Tallinna lahe kaldal paikneva meteoroloogilise vaatlusjaama andmeid ajavahemikust 1936-1980.

Vaatlusperioodil on aasta keskmised tuule suunad jaotunud suhteliselt ühtlaselt (vahemikus 9-17%). Valitsevateks on lõunakaarte tuuled, mille esinemissagedus ulatub 50%-ni. Kõige vähem esineb põhjatuult (9%). Tuulte suundade ja kiiruste esinemissagedus kuude kaupa näitab täiesti erinevate režiimide esinemist suvel ja ülejäänud aasta jooksul (vt. tabel 1). Talveperioodil on sagedased kagu- ja lõunatuuled (20-25% kuus). Aprillis puhuvad sagedamini lõuna- ja edelatuuled. Kirdetuule osatähtsus on suurem kevadel ja suve algul, maksimaalne mais (20-25% kuus). Suvel on valitsevateks läänetuuled, mille sagedus moodustab 20%. Maist augustini esineb kõige vähem kagu-, lõuna- ja edelatuuli; nende esinemissagedus on maksimaalne novembrist jaanuarini (55-60% kuus). Idatuul esineb

sagedamini kevadel ja talvel (15%), muul ajal 10%. Kõige vähem puhub tuul põhjast ja kirdest talvel ja kõige enam kevadel.

Kuu keskmised tuulekiirused on Tallinna lahe piirkonnas vahemikus 4...5,8 m/s (vt. joonis 2), olles kõige suuremad novembrist jaanuarini ja minimaalne suvekuudel, eriti juulis.

Maksimaalsed tuule kiirused on vaadeldud aga oktoobris-novembris.

Atlandi ookeanilt läbimurdvate tsüklonite puhul võib tuule kiirus ulatuda kuni 28m/s.

Tugevamaid tuuli (15...20m/s) esineb sagedasti talvel. Kõige tuulevaiksem periood Eesti põhjarannikul on suvekuudel, andmed on esitatud tabelis 1.

Tuule kiiruse esinemissageduse diagrammilt (vt. joonis 3) on näha suhteliselt nõrkade tuulte (3-7m/s) suur osakaal, mis domineerivad kolmveerandi aasta jooksul. Täieliku tuulevaikuse perioode on 10%, mis langeb põhiliselt suvekuudele.

Suvel võib rannikul täheldada briisinähtusi, meretuule korduvus on päeval suurem kui öösel.

2.2. Hoonestus

Planeeritav Kinnistu on hoonestamata, seal asub põllumaa.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Planeeritav ala piirneb 10 kV kõrgepinge liini ja Assaku –Jüri maanteega. Kohati on kinnistu madalpinge õhuliin. Üle kinnistu läänepoolse osa on arheoloogiamälestis - kalmistu. Eesti Muinsuskaitse Ameti registris registreeritud nr. 18832 all. Muinsuskaitse Ameti ettepanekul on kalmistu kaitsetsoon 20m. Keelatud on igasugune majandustegevus ning vajadusel pöörduda Eesti Muinsuskaitseameti poole.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

3.1. Arvestamisele kuuluvad Planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1.Rae Valla üldplaneering (1995)

2.Katasriüksuse plaanid M 1: 5000

3.2 Nõutavad geodeetilised mõõdistused

Teostatud on uue geodeetilise aluse mõõdistamine koos kommunikatsioonidega M1:500

4. MAA-ALA PLANEERIMISLAHENDUS

4.1.Maa-ala detailplaneering on koostatud mõõdus M 1:1000. Moodustatud on 50 uut elamumaa sihtotstarbega krunti ning üks ärimaa krunt. Planeeringu käigus moodustus 3 tootmismaa sihtotstarbega krunti kaks nendest on alajaamadele ning üks puurkaevule. Planeeringule on moodustunud 4 transpordimaa krunti ja üks arheoloogiline kaitseala krunt, sellel krundil asetseb kalme, mis on märgitud eraldi värviga ja kaitsetsooniks on määratud 20 m.

Elamu ehitus kruntidel on ehituskeelu alad 5m krundi piirist. Hoonetealune ehituspind kruntidel on 200m², korruselisus on kaks ning hoonete arv krundil kaks.

4.2.Kruntidele juurdepääs on tagatud uute moodustuvate tänavate kaudu. Tee maa-alale on seatud seaduslik kitsendus kommunikatsioonide läbilaskmiseks. Krundil on ette nähtud vähemalt kolme sõiduki parkimine. Ärimaa krundil on ettenähtud 20 parkimiskohta.

4.3.Tehnovarustus planeeritaval alal.

4.3.1.Veevarustus rajaneb kohalikul veevõrgul, mis saab toite projekteeritavast puurkaevust 150m³/d, sanitaartsooniga R 30m. Puurkaevust väljuvad eraldi veetrassid läbi krundi 24 on seatud isiklik servituut. Torustikud on Ø 110mm. Veevarustuse toiteks on 50 elamut ja 1

ärihoone. Iga elamu kohta on arvestatud $0,5\text{m}^3/\text{d}$ ja ärihoonele $4\text{m}^3/\text{d}$. Tuletõrje veevarustus tagatakse veevõrgule rajatavate hüdrantidega. Arvestuslik vooluhulk ei ületa vaadeldaval alal $10,01\text{m}^3/\text{s}$. Kohalik planeeringu ala veetorustik on kõikide kruntide suhtes ringistatud. Vee toide on ühendatud teise puurkaevuga Kalde kinnistu elamute kompleksis.

4.3.2.. Vastavalt lähteülesandele on kanaliseerimine ettenähtud plastik mahutites kuni 10m^3 , mis on antud planeeringus ajutine lahendus. Perspektiivselt on näidatud kanalisatsiooni trassid, mis viivad reoveed perspektiivsesse Assaku –Jüri mnt kanalisatsiooni.

4.3.3. Elektrivarustuse lahendus.

Detailplaneeringu maa-alal on elektri osas antud põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on lähtutud Eesti Energia AS tehnilistest tingimustest nr 25738 07.septembrist 2002.a.

Arvutuslik elektri koormus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestavus planeeritaval alal 50 väikeelamut. Väikeelamute maksimaalseks elektri koormuseks on arvestatud 50 (3x32A) ja tööstusvool 1(3x32)A Ärimaal on 1(3x64A). Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektrikeris
- elektrilise soojavarustus
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega. Toitealajaam Jüri

Toitefiider on Rae. Assaku –Jüri mnt. (Raeküla tee) kõrgepinge õhuliinist projekteeritakse alajaamade toide. Alajaamadele on ettenähtud 45m^2 krunt ja 65m^2 krunt. Kruntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilp paarikaupa. Madalpinge välisvõrgud ja tänavalgustuse võib lahendada õhukaablitega.

4.3.4. Hoonete kütmine lahendatakse ehitusprojektidega, arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Võimalik on ka hoonete kütmise alternatiiv variandid.

a) elektriküttega (maksimaalse öise elektrienergia kasutamisega);

b) tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);

c) mitme kütteallikaga kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist).

d) maa soojuse kasutamine, päikesepatareid jpm.

e) gaasi kütte kasutamine.

4.4 .Vertikaalplaneerimine ja Tuletõrje veega varustamine.

Assaku –Jüri mnt. põhja lõuna suunas saab alguse kaks projekteeritavat tänavat, mis viib kruntidele, uue projekteeritava teega on ühendus Uuemardi maaüksuse ja Klaukse maaüksusega. Tee maa-ala laiuks on võetud 12 m. Sõidutee laiuks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav. Liigvesi juhitakse pinnasesse. Tuletõrje veevarustus on tagatud hüdrantidega ja puurkaevude kahepoolse toitega. Teedega kruntidel on seatud isiklik servituut, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid.

4.5. Sekuntaarsete jäätmete kogumiseks on konteinerid ning igal krundil on prügi kogumiseks konteiner.

4.6. AS Eesti Telefoni tehniliste tingimustele 24.09.2002.a. nr G1-8-41175-7/143 vastavalt ehitatakse välja sidekanalisatsioon 50 elamu krundile Assaku telefonijaamast. Sidekaabli võib paigaldada ka tänavavalgustus postidele.

4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva detailplaneeringus on planeeritud elamupiirkond koos puhkealaga.

1. Jalgteede võrgustik on lihtne. Autode ja jalakäijate teed on omavahel ühendatud.
- Hoonete sissekäigud peaks olema ühendatud peamiste jalgradadega võimalikult vahetult.
2. Tasakaalustatud kogum erinevate sissetulekutega elanike gruppidest ühes piirkonnas vähendab kõigi kuritegevuse liikide esinemisriski ja koos sellega ka kuriteohirmu. Antud planeeringus on see tagatud erinevate krundi pindaladega, kus võivad elamuid ehitada erinevate sissetulekutega krundiomanikud.
3. Planeeringus on tagatud uute elamute ehitamine asula ehitustihedusega ligikaudu (1200m² krundid planeeringu alal) loob naabruskonna tunde ja vähendab tänava-kuritegude riske.
4. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
5. Antud detailplaneeringus jalgteede võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laiali hajumist.
6. Antud planeeringus ehitiste juures on ehituse aluspind 200m² ning kahekordsed hooned ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.
7. Tuleb tagada elamurajooni väljaehitamisel naabrivalve, mis vähendab kuriteo hirmu.
8. Kuriteohirmu saab vähendada turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.
9. Kindlate reeglite sätestamine hoonete omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu, vähendades seega ka kuriteohirmu.
10. Tagumiste juurdepääsude, vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks(hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.
11. Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi graffiti ja rüüstamise riski.
12. Eraautode parkimine vahetult garaažis, varjualuses, elamute ees tõstavad omaniku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
13. Lukustatud aiavärvad vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
14. Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
15. Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.