

Töö nr 385

RAE VALLA RAE KÜLA KAASIKU KINNISTU
DETAILPLANEERING

Tellija : Kivinuka KV OÜ

Projekteerija: KIVINUKA KV OÜ

Rae küla Kaasiku kinnistu
detailplaneeringu koostajad

Projektijuhtimine	A. Roosnupp
Arhitektuurne osa	U. Ivask
Tänavavõrk ja liikluskeem	A. Reisenbuk
Veevarustus ja kanalisatsioon	A. Reisenbuk
Elektri- ja Sidevarustus.	A. Roosnupp

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneerimine on koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 08.juuli 2003.a. nr.106

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

Geodeetiline alusplaan M 1:500 (Kivinuka Kinnisvara OÜ töö nr. GA 386/12 2003.a.)

Planeerimiseseadus.

Rae Valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kaasiku kinnistu jagamine väiksemateks maaüksusteks ja ühe osa kinnistu hoonestamine pereelamutega, kasutamise sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning uutele kruntidele ehitusõiguse määramine. Lahendatakse tehnoõrkudega varustatus ja juurdepääsuteed.

2. ASUKOHT. MAAOMAND

Planeeritav maa-ala asub Rae küla territooriumil endise kinnistu Kaasiku maadel.

Planeeritavat ala piiravad kirdes Assaku –Jüri mnt (Raeküla tee), läänes valla tee ja Loopere pereelamute kvartalisse viiv tee .

Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 16,54ha. Planeeritaval ala on põllu-ja rohumaa. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 40÷45 vahele. Kaasiku kinnistu kuulub Elmar Jõessarele ja Kivinuka Kinnisvara OÜ -le.

2.1 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Planeeritaval alal Rae vallas (Rae küla , Kaasiku kinnistul) ei ole tehtud ehitusgeoloogilisi uuringuid. Ehitusgeoloogiline ülevaade on tehtud Assakul ja Rael läbi viidud varasemate uuringute andmete põhjal (veebruar 2002.a.).

Käsitletav ala on nõrgalt lainja reljeefiga moreenitasandik. Maapind on absoluutkõrgusel 40-45 m ja madaldub itta. Geoloogiline ehitus on lihtne. Ala katab mullakiht, mille paksus on 0,3-0,5 m. Pinnakattes esineb jämepururikas kõva konsistentsiga saviliivmoreen. Moreenikihi paksus jääb kasutatud tööde andmeil tõenäoliselt 1,0-2,5 m piiresse.

Sügavamal aluspõhjas avaneb ordoviitsiumi lubjakivi. Lubjakivi pind on lainjas. Lubjakivi on pindmises osas murenenud ja lõheline.

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. Kevadistel kõrgveeperioodidel ja suurte sadude järel esineb pinnavett. Kohalike elanike andmeil tungib vesi kevadeti elamute keldritesse.

Arvestades kogu maa-ala väikest langust võib siin esineda liigniiskust halva äravoolu tõttu.

Seepärast tuleb alale rajada drenaaž, vee ärajuhtimisega olemasolevasse kraavi.

Ehitusgeoloogilised tingimused kandevõime seisukohalt on soodsad. Moreeni orienteeruv mahukaal on 22 kn/m³, deformatsioonimoodul 20 Mpa. Lubjakivi survetugevus veeküllastunud olekus on 500 Mpa.

Maa-aluste kommunikatsioonide planeerimisel tuleb arvestada kõrge lubjakivi lasuvusega ehitussügavuses.

Pinnasevee aastaringne kõikumine eeldab keldriga hoonetele hüdroisolatsiooni vajalikkust.

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. 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	15 σ

γ_{II} – pinnase mahukaal 85% garanteeritusega

E – deformatsioonimoodul

ϕ_{II} – sisehõõrdenurk 85% garanteeritusega

c_{II} – nidusus 85% garanteeritusega

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

k - filtratsioonimoodul

Õhukeskkond

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

Planeeritaval Kinnistul on Kaasiku talu hooned ja eraldi on hoonestatud Lõivu maaüksus. Suurem osa kinnistut on looduslik rohumaa ja haritav põllumaa.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Planeeritav ala piirneb 10 kV kõrgepinge liini ja Assaku –Jüri maanteega ja valla tee. Kohati on kinnistul madalpinge õhuliin.

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 26 elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks elamumaa krunt 20% elamumaa ja 80% maatulundusmaaga ning kaks sotsiaalmaa krunti. Planeeringu käigus moodustub üks tootmismaa sihtotstarbega krunt alajaamale. Planeeringule on moodustunud 4 transpordimaa krunti ja kaks põllumajandusliku maa krunti.

Elamu ehitus kruntidel on ehituskeelu alad 5m krundi piirist. Hoonetealune ehituspind kruntidel on 200m² korruselisus on kaks ning hoonete arv krundil kaks. Kruntidele nr10-15ja nr 18-24 võib ehitada väikepereelamu, kahekorteriga elamu või kaksikelamu.

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.

4.3.Tehnovarustus planeeritaval alal.

4.3.1.Veevarustus rajaneb kohalikul veevõrgul, mis saab toite puurkaevust Künnapuu tee 24 (puurkaevu pass nr.1170 riiklik registri nr.20367) 150m³/d, mis kuulub maa omanikule sanitaartsooniga R 30m. Puurkaevust väljuvad eraldi veetrassid. Torustikud on Ø110mm. Iga elamu kohta on arvestatud 0,5m³/d.Tuletõrje veevarustus tagatakse veevõrgule rajatavate hüdrantidega. Arvestuslik vooluhulk ei ületa vaadeldaval alal 5,0m³/s. Kohalik planeeringu ala veetorustik on ühendatud Künnapuu kinnistu puurkaevuga. Kaasiku kinnistu veetorustik

on ringistatud Künnapuu kinnistu veetorustikuga. Kraavi võib paigaldada drenaažitorustiku, mille läbimõõd määratakse projekteerimise käigus.

4.3.2.. Vastavalt lähteülesandele on kanaliseerimine ettenähtud plastik mahutites kuni 10m³, mis on antud planeeringus ajutine lahendus. Perspektiivselt on näidatud kanalisatsiooni trassid, mis viivad reoveed perspektiivsesse Assaku –Jüri mnt kanalisatsiooni, millega on elanikud kohustatud liituma.

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 46927 24.05.2004.a.

Arvutuslik elektrihoormus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestavus planeeritaval alal 25 väikeelamut. Väikeelamute maksimaalseks elektrihoormuseks on arvestatud 25 (3x32A). Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektrikeris
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega. Toitealajaam Jüri

Toitefiider on Rae. Assaku –Jüri mnt. Alajaamale on ettenähtud 45m² krunt. Kruntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilp paarikaupa. Madalpinge välisvõrgud ja tänavalgustuse võib lahendada maakaablitega. Nähakse ette “Tammeraja“ 10 kV haruliini mastide nr.20 kuni nr.27 vahelise õhuliini likvideerimine ja kaabelliiniga asendamine.

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.

Assaku –Jüri mnt. põhja lõuna suunas saab alguse kaks loode kirde suunalist projekteeritavat tänavat, mis viib kruntidele ning projekteeritavat tänavat, mis viib kruntidele kulgeb paralleelselt Assaku –Jüri maanteele. Tee maa-ala laiuks on võetud 12 m. Sõidutee laiuks on 4,6m, asfalteeritud kattega tänav. Liigvesi juhitakse drenaaži ning magistraalkraavi paigaldatakse drenaažitoru. Teedega kruntidel on seatud seaduslik kitsendus, 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 01.09.2004.a. nr3037788 vastavalt ehitatakse välja sidekanalisatsioon 25 elamu krundile Assaku telefonijaamast.

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 (1490m² 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 süütamiste riske. Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
5. Antud detailplaneeringus jalgteede võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laialihajumist.
6. Antud planeeringus ehitiste juures on ehituse aluspind 200m² ja 250m² 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 garaazis, varjualuses, elamute ees tõstavad omaniku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
13. Lukustatud aiaväravad vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
14. Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
15. Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

C. GRAAFILINE OSA

JOONISED

1. Asendiplaan	DP-1	M 1:1000
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		

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

B. LISAD

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

Rae küla Kaasiku kinnistu
detailplaneeringu kooskõlastuste tabel

Jrk. nr.	Kooskõlastatav organisatsioon planeeritaval alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik Ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
1.	Harju Maaparandusbüroo	Nr.86/03 21.09.03.a.	Kooskõlastatud Vastavalt Maaparandusseadusele (RT 17.02.2003,15,84) juh. aset. T. Lepp	Kaust nr 4 Joonis DP-5	
2.	Harju Maaparandusbüroo	Nr.123/04 15.06.2004.a.	Kooskõlastatud tingimustel: Igasugune veevoolu takistamine on keelatud. Kraavi asendamisel toruga – tööjoonised täiendavalt kooskõlastada Juhataja asetäitja Tõnis Lepp	Kaust nr 4 Joonis DP-5	
2.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Nr.1600 28.10.2003.a.	Märkusi ei esinenud , on läbi vaadatud. Juhataja Kai Raska	Kaust nr.4	
3.	Harju Teedevalitsuse Liikluskorralduse ja –ohutuse osakond	Nr. 275 16.09.2003.a.	Kooskõlastatud Juhataja K. Kaldam	Kaust nr.4 Joonis DP-5	
4.	Harjumaa Päästeteenistus	Nr. 1489 17.09.2003.a.	Juhtivinspektor Kajar Laus	Kaust nr.4 Joonis DP-5	
5	Eesti Energia AS –i jaotusvõrk Tallinna –Harju piirkond	Nr.2731 04.06.2004.a.	Detailplaneering Kooskõlastatud Tööjooniste staadiumis kontakteeruda tehnilised tingimused. Tööjoonis kooskõlastada täiendavalt Merle Sildnik	Kaust nr.4 Joonis DP-5	
6.	AS ELVESO	18.06.04.a.	Detailplaneering kooskõlastatud Tehnikadirektor A.Aruväli	Kaust nr.4 Joonis DP-5	
7.	Kaasiku omanik.	18.06.2004.a.	Kooskõlastatud Elmar Jõessar	Kaust nr.4 Joonis DP-5	

8.	Lõivu m/ü omanik	18.06.2004.a.	Kooskõlastatud Urmas Lõiv	Kaust nr 4 Joonis DP-5	
9.	Harjumaa Keskkonnateenistus	28.07.2004.a. nr 30-12- 3/2858-2	Kooskõlastamiseks esitatud Rae vallas Rae külas asuva Kaasiku kinnistu detail- planeeringu(Kivinuka Kinnisvara OÜ töö nr.385) lahenduse kohta märkusi ei ole. Jaan Pikka Juhataja	Kaust nr 4	
10.	Elion Ettevõtted AS	06.09.2004.a. nr 3045897	Kooskõlastatud Elion Ettevõtted AS-ga tingimustel: Kooskõlastus kehtib järgmiste jooniste lehtede kohta: DP-5 Kooskõlastus kehtib kuni 05.09.2005.a. Arvo Sepp Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener	Kaust nr.4 Joonis DP-5	

Projektijuht: Anti Roosnupp

MAAOMANIKUD

Maavaldus	Omanik	Aadress
Kaasiku I kinnistu.	Kivinuka Kinnisvara OÜ	Kibuvitsa 25, Tallinn
Kaasiku kinnistu Kaasiku II kinnistu Kaasiku III kinnistu	Elmar Jõesaar	Rae küla Rae vald Harjumaa
Lõivu m/ü	Urmas Lõiv	Rae küla Rae vald Harjumaa