

Töö nr 375

RAE VALD RAE KÜLA VAHESOO-4 KINNISTU
DETAILPLANEERING

Tellija : Endel Pihlakas

Projekteerija: KIVINUKA KV OÜ

Rae küla Vahesoo-4 kinnistu
detailplaneeringu koostajad

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

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. Ehitusgeoloogiline ülevaade

B. LISAD

1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
2. Tellimiskiri detailplaneeringu koostamiseks.
3. Maaomanike nimekiri
4. Väljavõte Vahesoo-4 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 vald Rae küla Vahesoo-4 kinnistu detailplaneerimine on koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 21.01. 2003.a. nr.66

Ehitusgeoloogiline ülevaade (PST Keskkond OÜ, töö nr.19, Tallinn 2003.a.)

Geodeetiline alusplaan M 1:1000 (OÜ EKE Projekti Maamöödubüroo töö nr. 2102/1 2002.a.)

Planeerimiseseadus.

Rae Valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vahesoo-4 kinnistu jagamine väiksemateks maaüksusteks ja uutele kruntidele hoonestustingimuste määramine ning insenervõrkude lahendamine.

2. ASUKOHT. MAAOMAND

Vahesoo kinnistu asub Rae küla territooriumil Tallinna-Tartu maantee Rae külasse viiva tee ääres, maanteest ca 500m. Planeeritavat ala piiravad kirdes Suureloigu ja Loigu kinnistu, edelas Vahesoo -5 kinnistu, loodes Vahesoo-3 kinnistu ja Remmelga kinnistu.

Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 8,4 ha. Planeeritaval alal on looduslik rohumaa. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 38÷41 vahele. Vahesoo-4 kinnistu omanikud on Endel Pihlakas, Jüri Tomingas, Alla Kuzmina, Lauli Lepasepp. Detailplaneeringu tellijaks on Endel Pihlakas.

2.1. Ehitusgeoloogilised tingimused

Vahesoo maaüksus nr. 4 paikneb õhukese pinnakattega paeplatool Tallinna –Tartu mnt ja Pirita – Ülemiste kanali vahel. Ala kujutab endast väikese põhjasuunalise kaldega tasandikku, kus maapinna absoluutkõrgused põhjaosas on 38,6 m ja lõunaossa tõusevad kuni 41,27 meetrini.

Aluspõhja moodustab keskordoviitsiumi helehall õhukese- ja keskmisekihiline kesktugev lasnamäe lademe lubjakivi, milles esineb õhemaid ja paksemaid mergli vahekihte. Aluspõhja kivimid lasuvad 0,4...0,85 m sügavusel maapinnast.

Pinnakate on väga õhuke ja koosneb saviliiv- ja liivsavimoreenist, milles on jäme purdu ülemises osas 20-30%, alumise kuni 50%. Ida-, lõuna- ja edelaosas on kihi paksus 40-70cm ja äärmises põhjaosas ulatub see 85 cm-ni (vt. joonist). Maa-ala kaguosas katab moreeni halvasti ja keskmiselt lagunenu madal soo turvas kogupaksusega 0,3...0,8 m, mille all lasub liivsavimoreen keskmise paksusega 0,2 m.

Pinnasevesi on madalamas põhjaosas liigniisketel aastaagadel lubjakivipealses õhukeses pinnakattes kõrgemas osas aga pinnakattes pinnasevett ei esine. Vesi jääb sügavamale lubjakivisse. Mergliline lubjakivi on suhteliselt vettpidav ja vesi liigub ainult mööda lubjakivi on suhteliselt vettpidav ja vesi liigub ainult lubjakivilõhesid. Pinnasevesi toitub sademetest ning valgub põhja Pirita- Ülemiste kanali suunas.

Ehitusgeoloogilised tingimused elamute rajamiseks on soodsad, kuna vundamendid saab rajada hea kandevõimega lubjakivile, mille survetugevus on 16 MPa.

Arvestama peab aga hooajalise ülaveega ja vee ärajuhtimiseks saab kasutada läbi maaüksuse kulgevat lõuna-põhja suunalist kraavi.

Kommunikatsioonide rajamine on raskendatud kõrge aluspõhja lasuvuse tõttu.

Lubjakivi töötlemiskategooria on väga kõrge ning kivimeid tuleb kas lõhata või töödelda spetsiaalse tehnika abil. Kivimi ülemise 0,3m paksuse kihi töötlemiskategooria on SnIP IV I-I tab. 1 järgi 12 b, sügavamal 12 v.

Saviliiv- ja liivsavimoreen on külmakerkelised pinnased ning vee kogunemisel süvenditesse nad leonduvad, kaotades oma esialgsed head geotehnilised omadused. Seega tuleb vältida vee sattumist süvenditesse. Soovitav on enne vundamentide rajamist savipinnased eemaldada ning rajada drenaaži.

2.2. Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata, seal asub rohumaa. Planeeritavat ala läbib külatee, mis on juurdepääsuks teistele maaüksustele, kinnistut läbib magistraalkraav.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Planeeritav alast läheb 100 m Tartu mnt poole kõrgepinge liin.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

3.1. Arvestamisele kuuluvad Planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1.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 35 uut elamumaa sihtotstarbega krunti, üks maatulundusmaa krunt ning kolm sotsiaalmaa krunti, kuhu tehakse laste mänguväljakud ja puhkeala. Planeeringule on moodustunud 4 transpordimaa krunti.

Elamu ehitus kruntidel on ehituskeelu alad 5m krundi piirist. Hoonetealune ehituspind kruntidel on 240m², korruselisus on kaks, krundil võib olla üks elamu ja üks abihoone.

Üldmaa kruntidele tehakse eraldi haljastusprojektid koos teede ja kommunikatsioonide projektidega.

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 Rae külas Suure-Loigu kinnistule projekteeritavast puurkaevust. Puurkaevust väljuvad eraldi veetrassid, mis toidavad erinevatele maaüksustele moodustavaid krunte. Magistraaltorustik on Ø 110mm. Iga elamu kohta on arvestatud 0,5m³/d seega veevajadus 19m³/d. Tuletõrje veevarustus tagatakse veevõrgule rajatavate hüdrantidega. Arvestuslik vooluhulk ei ületa vaadeldaval alal 10,01m³/s. Kohalik planeeringu ala veetorustik on kõikide kruntide suhtes ringistatud. Veetoide on ühendatud teise puurkaevuga naaber kinnistu elamute kompleksis.

4.3.2.. Vastavalt lähteülesandele on kanaliseerimine ettenähtud plastik mahutites kuni 8m³, mis on antud planeeringus ajutine lahendus. Perspektiivselt on näidatud kanalisatsiooni

trassid, mis viivad reoveed perspektiivsesse Tartu mnt.-ga paralleelselt kulgevasse trassi. Kraavi paigaldatakse drenaažitorustik 1 promillise kaldega. Torustiku läbimõõt määratletakse projekteerimise käigus. Tänavatel olev drenaažitorustik suunatakse läbi kaevude kraavi drenaažitorustikku.

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.37780 03.11.2003...a.a.

Arvutuslik elektri koormus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestavus planeeritaval alal 35 väikeelamut. Väikeelamute maksimaalseks elektri koormuseks on arvestatud 35 (3x32A) Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektrikeris
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega. Toitealajaam Järveküla 110/20kV.

Toitefiider on „Rootsi-II“ 20kV kõrgepinge õhuliinist projekteeritakse alajaamatoide ringtoitena. Ajutiselt saab toite Jüri alajaama Lehmja toitefiidrist. Alajaamadele on ettenähtud 45m² krundid Vahesoo-3 ja Vahesoo -4 kinnistule. Kruntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilp ühekaupa, paarikaupa või kolmekaupa. Madalpinge välisvõrgud ja tänavavalgustus lahendatakse maakaablitega.

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

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.

Tartu mnt-ga paralleelsest teest saab alguse kaks projekteeritavat tänavat, mis viib kruntidele, uue projekteritava teega on ühendus. Tee maa-ala laiuks on võetud 12 m ja edela kirde suunalistel teel 15m. Sõidutee laiuks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav. Väljapääs Raeküla teele ja Assaku mitme tasapinnalisele Tartu mnt. ristmikule toimub ajutiselt Tartu mnt-ga paralleelselt kulgeva teega ning hiljem, kui viiakse ellu üldplaneeringus planeeritud kogujatee, mis viib ühelt poolt Tallinna ja teist poolt Tartu mnt-le. Liigvesi juhatakse drenaaži kaudu lähimasse kraavi. Tuletõrje veevarustus on tagatud hüdrantidega ja puurkaevude kahepoolse toitega. Teedega kruntidel on seaduslik kitsendus, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid.

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

4.6. AS Eesti Telefoni tehniliste tingimustele a. nr2561366. vastavalt ehitatakse välja sidekanalisatsioon 35 elamu krundile Assaku telefonijaamast. Sidekaabli võib paigaldada ka sidekanalisatsiooni.

4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva detailplaneeringus on planeeritud elamupiirkond koos puhkealadega.

1. Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu. Seda on saavutatud ühildades elamurajooni ärimaa, spordimaa ning on loodud haljasalasid ja jalgteede võrgustik, mis kutsuvad ala laste mängupaigana kasutama. 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 linliku ehitustihedusega ligikaudu (1000m² krundid planeeringu alal) loob naabruskonna tunde ja vähendab tänavakuritegude riske.
4. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamiste riske. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi, nt pesu, tööriistade ja jalgrataste varastamist, eravaldustest väljaspool elamuid.
5. Antud detailplaneeringus jalgrattateede ja jalgradade võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laialihajumist. n soovitav, et päeva vaikesel tundidel on teatud suundades mõned ratta- ja jalgrajad ühendatud.
6. Antud planeeringus ehitiste juures on ehituse aluspind 150-200m² ning kahekordsed hooned ja elanikes omanukutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.
7. Tuleb tagada elamurajooni väljaehitamisel naabrivalve, mis vähendab kuriteo hirmu.
8. Kuriteohirmu saab vähendada politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil (soovitavalt mitte autodes, vaid jalgsi), eriti regulaarse ametnike polt, kes tunnevad hästi antud naabruskonda.
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 sissemurdumiste riski.
11. Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdumiste, vandalismi graffiti ja rüüstamiste riski.
12. Eraautode parkimine vahetult garaažis, varjualuses, elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
13. Lukustatud sisenemisruumid ja jalgrataste hoiuruumid vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
14. Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
15. Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

Rae küla Vahesoo-4 kinnistu
detailplaneeringu kooskõlastuste tabel

Jrk. nr.	Kooskõlastatav organisatsioon planeeritaval alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Koos- kõlastuse originaali asukoht	Projek- teerija märkused kooskõlas- taja tingi- muste täit- mise kohta
1	2	3	4	5	6
1.	Harju Maaparandusbüroo	Nr.117/03 19.11.2003.a.	Kooskõlastatud Lahendusega põhimõtteliselt nõus. Kraavi asendamisel toruveejuhtmega on vajalik koostada tööprojekt, mis meiega kooskõlastada. Läbimõõdud ja kõrgusarvud saab meilt. Juhataja asetäitja T.Lepp :	Kaust nr 4 Joonis DP-5	
2.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Nr.1602 28.10.2003.a.	Märkusi ei esinenud Projekt Rae küla Vahesoo-4 kinnistu detailplaneering Harjumaa on läbi vaadatud Kai Raska Osakonna juhataja	Kaust nr.4	
3.	AS Eesti Telefon Televõrgud	Nr.1158 21.01.2004.a.	Kooskõlastatud tingimustel: Kooskõlastus kehtib järgmiste jooniste , lehtede kohta DP-5 Kooskõlastus kehtib kuni 20.01.2005. Arvo Sepp sideliiniinsener	Kaust nr.4 Joonis DP-5	
4.	Harju Teedevalitsuse teedeosakond	Nr.143 05.04.04.a.	Harju Teedevalitsus kooskõlastab Rae küla Vahesoo-4 detail- planeeringu järgmiste märkustega: 1. Kooskõlastus ei puuduta 1106 Assaku	Kaust nr.4	

			liiklussõlme ja planeeringuala vahelise ajutise ühendusteede omandisuhteid. 2.Piirkonna edasisel planeerimisel, sh üldplaneeringu koostamisel, arvestada planeeringuala teede läbilaskevõime ja mõõtmetega. Lugupidamisega Peeter Paju Juhataja asetäitja juhataja ülesannetes.		
5.	Harjumaa Päästeteenistus	Nr.1488 17.09.2003.a.	Kooskõlastatud Kajar Laus Juhtivinspektor	Kaust nr.4 Joonis DP-3	
6.	Eesti Energia AS –i jaotusvõrk Tallinna–Harju piirkond	Nr385 30.01.2004.a.	Detailplaneeringu tehnilised võrgud kooskõlastatud põhimõtteliselt. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maili Semidor	Kaust nr.4 Joonis DP-5	
7	Keskkonna-ministeerium	11.06.2004.a. Nr 2094	Kooskõlastamiseks esitatud Rae vallas Rae külas asuva Vahesoo-4 kinnistu detailplaneeringu (Kivinuka KV OÜ töö nr.368, 2004) lahenduse kohta märkusi ei ole. Ilmar Kaljurand Peaspetsialist juhataja ülesannetes	Kaust nr.4	
8	AS Elveso	18.06.2004.a.	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Sadevete drenaaži torustik projekteerida tee maa-alasse. Tehnikadirektor A.Aruväli	Kaust nr.4 Joonis DP-5	
9	Vahesoo-4 omanikud	Juuni 2004.a.	Kooskõlastatud: Andrei Seliksaar Aleksander Seliksaar Lauli Lepasepp Jüri Tomingas Endel Pihlakas Elena Plotnikova Alla Kuzmina Illar Kruuse	Kaust nr.4 Joonis DP-3	

			Rita Mištšenko Jelena Jarušina Nele Pihlak Julia Muraško Svetlana Zvjagina		
10.	Vahesoo-3 omanik naaber	10.05.2004.a.	Kooskõlastatud N.Olõkainen	Kaust nr.4 Joonis DP-5	

Projektijuht: Anti Roosnupp

MAAOMANIKUD

Maavaldus	Omanikud	Aadress
Vahesoo-4	Endel Pihlakas Jüri Tomingas Alla Kuzmina Lauli Lepasepp Jelena Plotnikova Rita Mištšenko Nele Pihlak	Sireli talu, Rae küla Rae vald Vahesoo talu, Rae küla Rae vald Majaka 25-20, Tallinn Pärnu mnt. 102-2 Tallinn