

SISUKORD

I ÜLDOSA

- . LÄHTEANDMED
- . PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID
- . DOKUMENDID:

Omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja
finantseerimise õiguse üleandmise kohta
Detailplaneeringu lähteülesanne
Kaldamäe kinnistu dokumendid

JOONIS NR. 1 – SITUATSIOONISKEEM M 1 : 25000

II OLEMASOLEV OLUKORD

- . ÜLDANDMED
- . HOONESTUS

JOONIS NR. 2 – ASUKOHA PLAAN M 1 : 3500

JOONIS NR. 3 – TUGIPLAAN M 1 : 500

JOONIS NR. 3A – OLEVATE PIIRANGUTE SKEEM M 1 : 3500

TABEL NR.1 – OLEV MAAKASUTUS(joonisel nr3)

III PLANEERIMISLAHENDUS

- . PLANEERIMISE EESMÄRK
- . PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE
- . PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS
- . HOONESTUSKAVA
- . ARHITEKTUURINÕUDED
- . SERVITUUTIDE VAJADUS
- . HEAKORRASTUS JA HALJASTUS
- . TULEOHUTUSABINÕUD
- . TEED JA LIIKLUSKORRALDUS, VERTIKAALPLANEERIMINE
- . SOOJAVARUSTUS
- . PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

JOONIS NR. 4 – HOONESTUS- JA KRUNDIJAOTUSPLAAN M 1:500

TABEL NR.2 – KRUNTIDE MOODUSTAMINE (joonisel. nr.4)

TABEL NR.3 – KRUNTIDE EHTUSÕIGUS (joonisel.nr.4)

IV INSENERVÕRGUD

- . VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
- . ELEKTRIVARUSTUS
- . DOKUMENTATSIOON

Puurkaev-pumpla rajamise luba
Elektrivarustuse tehnilised tingimused

JOONIS NR. 5 – INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

JOONIS NR.6 – ELEKTRIVARUSTUSE SKEEM M 1:5000

JOONIS NR.7 – DRENAAZI SKEEM M 1:2000

PROJEKTI KOOSTAJAD:

ARHITEKTUUR-EHITUSLIK OSA - arhitekt V. Kallion (6528254) EP 00419 FIE - 0001

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON - insener K. Saard (6997352 AS Eesti Projekt)

ELEKTER - insener K. Roopalu (6997328 AS Eesti Projekt)

I ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud **Harjumaa Rae Valla Kadaka küla Kaldamäe kinnistu** jagamiseks väikeelamu kruntideks. Kinnistu omanik on **Aadi Potter**. Planeeringu tellijaks on **Aadi Potter**.

Detailplaneeringu algamise aluseks on Aadi Potteri taotlus Rae Vallavalitsusele 14. august 2002.a.

Detailplaneering on algatatud Harjumaa Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.86 29. jaanuar 2003.a.

Detailplaneeringu projekt on koostatud vastavalt Harjumaa Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimustele, mis on kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.86 29. jaanuar 2003.a.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtivate piirangutega, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

LÄHTEANDMED

Projekti koostamisel on kasutatud maamöödubüroo OÜ GEOLANDER poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani koos tehnovõrkudega M 1:500 (Töö nr.T – 309 2003.a.) ja katastriüksuse plaani.

Detailplaneeringu projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud projektidega:

- Rae Valla üldplaneering(1992.a.)
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- kinnistu jagamine väikeelamu kruntideks;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- liikluskorralduse ja parkimise väljatöötamine;
- servituutide ja piirangute määramine kinnistutele;
- kehtivate piirangute väljaselgitamine;
- kinnistute ühendamine insenervõrkudega;

II OLEMASOLEV OLUKORD

ÜLDANDMED

Planeeritav 1,82 ha suurune maa-ala, katastritunnusega 65301:007:0004 sihtotstarbega elamumaa, paikneb Harjumaal Rae vallas Kadaka külas Pirita õe ääres, jäädes mõne-saja meetri kaugusele raudteesillast. Juurdepääs kinnistule on Lagedi-Aruküla maan-teelt algava Tuuleväljale viiva tee kaudu. Planeeritav kinnistu külgneb põhjakaarest kin-nistuga „Ülejõe“. Olemasoleva maakasutuse andmed on toodud tabelis nr.1 "Olev maa-kasutus"(joonisel nr. 3).

Kuna Rae valla üldplaneering ei käsitle planeeritavat ala perspektiivse hoonestusalana, siis on vajalik sisse viia muudatus üldplaneeringusse.

Planeeritavale kinnistule jäävad järgmised piirangud:

Kallasrada	- 4 meetrit
Veekatsevöönd	-10 meetrit
Pirita jõe kalda ehituskeeluvöönd	- 50 meetrit
Pirita jõe kalda piiranguvöönd/puhvertsoon	- 100 meetrit
Maaparandussüsteemi eesvoolu kalda piiranguvöönd	- 50 meetrit
Raudtee tsoon	- 100meetrit

Kehtivad piirangud on toodud joonistel nr 3, 3A, 4

HOONESTUS

Planeeritaval kinnistul asuvad amortiseerunud elamu ja kelder.

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- kinnistu jagamine kuueks eraldi elamukrundiks;
- planeeritaval alal maakasutuse korrastamine;
- ehitusõiguse andmine maa-alal moodustatavatele kruntidele;
- tehnovõrkude lahendused;
- liiklus- ja parkimistingimuste lahendused;

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev **Kaldamäe** kinnistu kuueks eraldi elamukrundiks. Vastavalt Rae Vallavolikogu keskkonnakomisjoni ettepanekule ja detailplaneeringu lähtetingimustele on krundid planeeritud miinimumsuurusega ~ 2000m². Pirita jõe kalda rohevõrgustiku alale, 100 meetri veekogu puhvertsooni väljapoole ehituskeeluvööndit on planeeritud üks elamukrunt. Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks kõikidele kruntidele on planeeritud transpordimaa. Samuti on jäetud läbi Kaldamäe kinnistu läbipääs järgmisele Ülejõe kinnistule. Andmed kruntimise kohta vt. tabel nr. 2 "Kruntide moodustamine"(joonis nr.4).

3. PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
E	ELAMUMAA	16753m ²	92,1%
L	TRANSPORDIMAA	1139m ²	6,2%
Ü	ÜLDMAA	308m ²	1,7%
	KOKKU	18200m ²	100%

4. HOONESTUSKAVA

Planeeritaval alal on antud moodustatavatele kinnistutele ehituskeelualad. Planeeritud kinnistutel lubatud hoonete arv on 2+2 ja 1+1, omavahel blokeerituna on soovituslik. Ehituskruudid pos. nr. 2 ja 3 on võimalik soovi korral hoonestada kaksikelamutega. Hoonestusviis on lahtine.

Projektdokumentatsioon uutele kinnistutele elamute ehitamiseks koostatakse eraldi vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatavatele projekteerimistingimustele.

Detailplaneeringuga on antud kinnistutele võimalikud ehitusalad.

Andmed kruntide ehitusõiguse kohta vt. tabel nr. 3 "Kruntide ehitusõigus"(joonis nr.4).

5. ARHITEKTUURINÕUDED

Elamute projekteerimisel tuleb arvestada lähiümbruse keskkonnaga, samuti Pirita jõe- ja pinnase reljeefiga, mis on langusega jõe poole. Antud piirkonna hoonestusviis on lahtine, hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 10m, katusekalle 0 - 30 kraadi.

Hoonete harja suund on paralleelne või risti juurdepääsuteega.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Kruntide ümber rajatavate piirete vajadus ja nende kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

6. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritaval alal on:

krundil pos. nr. 1 jalakäigutee servituut (2m);

krundil pos. nr. 2 sadevete torustiku servituut (4m) võrguvaldaja kasuks;

krundil pos. nr. 3 sadevete torustiku servituut (4m) võrguvaldaja kasuks;

krundil pos. nr. 4 puurkaev san.tsooniga 30m, vee-, sadeveetorustiku servituut (4m) võrguvaldaja kasuks, juurdepääsu tee servituut (3,5m);

krundil pos. nr. 5 puurkaevu san. tsoon (vt. joonis nr.4), veetorustiku servituut (1m) võrguvaldaja kasuks;

krundil pos. nr. 6 puurkaevu san. tsoon (vt. joonis nr.4), veetorustiku servituut (1m) võrguvaldaja kasuks.

7. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel kruntidel koht prügikonteineritele. Prügikonteinerid on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide tänavapoolsesse ossa. Olmeprügi kogutakse konteineritesse, mille äraveo kohta on sõlmitud leping vastava asutusega. Orgaanilised jäätmed komposteeritakse tarbeaia osas.

Elamukruntide haljastuse osas on soovituslik rajada elamute ümbrusse iluaed. Kuna planeeritud kruntidel kõrghaljastus praktiliselt puudub, siis on soovituslik seda rajada.

8. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab

hoonete ehitamise tulepüsivusklassis TP - 3. Arvestatud on tuletõrje - ja sanitaareeskirjadega.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud tuletõrjevee hüdrantist, mis on planeeritud transpordi maa - ala haljasribale. Vt. Insenervõrkude koondplaan (joonis nr.5).

Hoonete min. tulepüsivusklass vt. tabel nr.4 "Kruuntide ehitusõigus" (joonis nr.3).

9. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS , VERTIKAALPLANEERIMINE

Autotranspordiga juurdepääs kruntidele on ette nähtud planeeritud juurdepääsuteega, mille lõpus on antud ümberpööramise võimalus. Arvestatud on teenindusliikluse juurdepääsuks vajalike parameetritega.

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil vastavalt normidele.

On jäetud läbi Kaldamäe kinnistu läbipääs järgmisele Ülejõe kinnistule.

Planeeritavale kinnistule olemasolev juurdepääsu tee rekonstrueerida.

Detailplaneeringu mahus on antud teede telgesid pidi planeeritud teepinna kõrgusmärgid ja teede pikikalded. Samuti on antud põhiline tee põiklõige koos insenervõrkude paigutusega. Vt. Insenervõrkude koondplaan (joonis nr. 5).

10. SOOJAVARUSTUS

Planeeritavatel kinnistutel projekteeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalsena nii tahkel kui ka vedelkütusel.

11. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST

Elamupiirkonnad

1. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteo võimalusi (sissemurdmised, vandalism, vägivald, autodega seotud kuriteod, vargused ja süütamised).
2. Korrashoid vähendab kuriteohimu.
3. Hea jälgitavus vähendab kuriteohimu.
4. Tugevad ukse ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
5. Valvesüsteemide kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
6. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiseid sissemurdmiste riske.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr	ehitise liik/ aadress	normatiivne arvutus	normatiivne parkimis- kohtade arv	planeeringus ette- nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ELAMU	2 parklak. elanikele 2 parklak. külalistele	4	4
2	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
3	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
4	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
5	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
6	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2

KOKKU

14

14

IV INSENERVÕRGUD

1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Harju maakonna, Rae valla, Kadaka küla planeeritava **Kaldamäe** kinnistu majandusjoogivee vajadus on ca 5,0 m³/d; 1,0 l/s. ja see täpsustatakse konkreetsete ehitiste tehniliste tingimustega. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk on 5 l/s.

Vastavalt Rae valla alevike ja külade veevarustuse arenguprojektile ei ole antud konkreetset lahendust Kadaka küla veevarustuse arenguks planeeritava ala piirkonnas. Lähedes eeltoodust ja Rae valla poolt väljastatud detailplaneeringu lähtetingimustest on taotletud Harjumaa Keskkonnateenistusest ja Keskkonnaministeeriumilt uue puurkaevu rajamiseks luba (nr.11-11-3/1308 18.02.2004.a.). Puurkaevu sanitaarkaitse tsoon on 30 meetrit.

Puurkaev-pumpla on planeeritud rajada krundile nr.6 rahuldamiseks Kaldamäe kinnistu veevajadusi ja ka tuletõrje veevajadust. Vee andmiseks kruntidele on transpordi maa-ala haljasriba alla planeeritud rajada veetorustik koos tuletõrjevee hüdrandiga. Vt.insensrvõrkude koondplaan (joonis nr.5).

Kanalisatsioon on planeeritud lahendada plast-kogumismahutitega V=10m³, kust perioodiliselt vastavalt täitumisele veetakse nad välja. Kogumismahutite asukoht kruntidel on antud orienteeruv. Täpne asukoht määratakse igal krundil krundi hoonestusprojektiga.

Sade- ja дренаazvee ärajutimisel on arvestatud varem tehtud maaparandustöödega, on tagatud olemasolevate kuivenduskraavide töötamine. Vt. дренаazi skeem (joonis nr.7). Transiit-drenaazveed on piki kruntide piiri ära juhitud. Kasutatud on plasttorusid ø100mm. Vt.insenervõrkude koondplaan (joonis nr.5). Elamute vundamentide rajamisel vajadusel дренаaz ümber juhtida .

2. ELEKTRIVARUSTUS

1. Üldist

Harju maakonna Rae valla Kadaka küla Kaldamäe kinnistu detailplaneering annab ehitusõiguse 8 väikemaja, neid teenindatavate tehnovõrkude ja rajatiste rajamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv elektrivajadus (elektrikoormus) ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehniliste tingimustega N° 36885; 07.10.03.

2. Arvutuslik elektrikoormus

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel on väikeelamutes arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega :

- elektripliit

- elektriline soojaveearustus
- elektrikeris
- osaline (1/3 maksimaalsest) elekterküte

Osaline elekterküte on otstarbekas elamu kütisel nn kombineeritud katlaga, kus lisaks muudele soojuskandjatele on ka elektrilised küttekehad. Osalist elektrilist kütet e nn valvekütet võib kasutada ka kodust äraoleku korral või väga külmal ajal täiendava küttena. Osalise elektrilise võimsusega (1/3 maksimaalsest) võib elamut kütta ka väga külmal ajal, kui kasutada soojuspumpa, mille kasutegur ulatub 300÷400 %.

Soojuspumpadena võiks kasutada õhktüüpi või ventilatsiooni soojuspumpi. Piritä jõe ääres veest võetava soojusega soojuspumpade kasutamise korral tuleb hankida vee erikasutusluba. Maasoojust kasutatav soojuspump pole üldjuhul soovitatav.

Elektrikoormuste arvutamisel on ühe väikeelamu keskmiseks suuruseks võetud 170 m² suletud brutopinda.

Elektrikoormuste arvutus on toodud tabelis ET1.

tabel ET1

Jrk.nr	nimetus	ühik	hulk	koormus kW	märkusi
1	väikeelamud	tk	8	83	a' 170 m ²
2	puurkaev-pumpla	obj	1	1,5	
3	välisvalgustus	obj	1	0,5	
4	kokku			85	

3. Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrivarustuseks tuleb ehitada trafoalajaam, trafoalajaama toitev 10 kV liin ning elamuid jt tarbijaid toitvad 0,4 kV liinid.

Trafoalajaam on kavandatud ehitada mastalajaamana planeeritava ala piiril. Kui trafoalajaam jääks esialgu ainult antud kinnistu elektrivarustuseks, oleks sobiv trafo võimsus 100 kVA.

Mastalajaama toitev 10 kV liin ehitatakse õhuliinina alates Jüri 110/10 kV alajaama Vaskjala fiidri õhuliini mastist N° 9 vt. elektrivarustuse skeemi (joonis nr.6). Väline 10 kV õhuliini trass on orienteeruv ja kuulub täpsustamisele konkreetsetel projekteerimisel.

Planeeritava ala sisesed liinid on otstarbekas ehitada õhuliinidena. Liitumiskilbid on ette nähtud paigaldada eraldi vundamendile, mitte õhuliini mastile. Antud lahendus on välja-

nägemiselt parem, ka ei pea õhukaabelliiniga ristuma sõiduteega ja läbima teisi kinnistuid.

Tänavavalgustid ja tänavavalgustusliinid paigaldatakse ehitatava õhuliini mastidele, üldjuhul tähendab see seda, et toiteõhuliini mastid peavad olema vähemalt 9 m kõrged.

Kuna rajatav õhuliin kuulub reeglina Eesti Energia AS-le, tuleb tänavavalgustite ja tänavavalgustusliinide paigaldamiseks taotleda Eesti Energia AS Jaotusvõrgult nõusolekut.