

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus ja parkimine
5. Veevarustus, kanalisatsioon
6. Elektrivarustus
7. Tänavavalgustus
8. Sidevarustus
9. Keskkonnakaitse
10. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
11. Tulekaitse
12. Parkimiskohtade kontrollarvutus
13. Tehnilised näitajad

II LISAD

1. Rae vallavolikogu otsus 08.juuni 2004 nr 260 Pajupea külas asuva Estna kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Rae vallavalitsuse korraldus 07.september 2004 nr 1248 Pajupea küla Estna kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta.
3. Lähtetingimused Pajupea küla Estna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
4. Väljavõte ajalehest Harjumaa

III JOONISED

- | | |
|--|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 3. Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan | M 1:1000 |
| 4. Illustreeriv joonis | M 1:1000 |
| 5. Tehnovõrkude plaan | M 1:500 |
| 6. Teede vertikaalplaneerimise plaan | M 1:500 |
| 7. Teede lõiked | M 1:100 |

1. SISSEJUHATUS

Harjumaa, Rae Valla, Pajupea küla, Estna kinnistu detailplaneering on algatatud Rae Vallavolikogu 08.juuni.2004.a. korraldusega nr. 260 .

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise otsus
- lähtetingimused
- topogeodeetiline alusplaan (HARRIVAL OÜ, T-033-03, 2003.a.)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav kinnistu paikneb Rae vallas, Pajupea külas.

Juurdepääs käsitletavale alale toimub Pajupea teelt.

Planeeritava ala hulka kuulub kaks Estna kinnistu maatükki suurustega 3.07 ha, katastritunnusega 65301:007:0179 ja 0,98 ha katastritunnusega 65301:007:0181.

Planeeritava ala suurus on 4.05 ha.

Põhja ja ida küljest piirab ala Leiva kinnistu, läände jääb Reinholdi kinnistu, lõunast piirab Pajupea tee, mille kaudu toimub maaüksuse ligipääs ning Estna kinnistu maatükkide vahele jäävad Uetoa maaüksused.

Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga, langusega idast läände.

Märkimisväärne kõrghaljatus planeeritaval alal puudub. Hetkel on maa kasutusel loodusliku rohumaana.

2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Estna kinnistul hoonestus puudub.

2.3 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud. Suuremat maatükki läbib paralleelselt Pajupea teega elekrtliin, mille kaitsetsoon on 5+5 m.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine
- ettepanekute tegemine uute kruntide moodustamiseks
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele elamukruntidele
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduste määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.2 Planeerimispehiohted

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja pehiohteid:

- Elamukrundid on planeeritud vastavalt lähtetingimustele suuremad kui 3000 m².
- Teega piirneva krundi ehitusõiguse määramine arvestab teeseadusest tulenevate piirangutega.

Planeeritav ala jagatakse viieteistkümneks krundiks:

Krundid nr.1 -11 – elamumaa (E -väikeelamud)

Krundid nr.12 -15 – transpordimaa (L)

Krundid nr.13-15 (transpordimaa) võimalik ühendada Pajupea külateega kui tulevkus saadakse ülejäänud teeäärsete kruntide omanikega kokkulepe tee laiendamiseks.

Estna maaüksusele planeeritud, elamukvartalit läbiv eratee on ette nähtud määrata avalikult kasutatavaks teeks, kuna ta on juurdepääsuks ka Leiva maaüksusele planeeritud kruntidele.

Kinnisasja omanikul tuleb kohaliku omavalitsusega sõlmida vastavasisuline leping.

Väljavõte Teeseadusest

§ 4. Avalikult kasutatav tee

(4)Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla– või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla-või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiu kulude kandjad.

§ 5². Eratee

Eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal.

3.3 Planeeritud elamukrundid

Käsitletavale alale on planeeritud üksteist pereelamukrunti suurusjärgus 3000 m². Juurdepääs kruntidele toimub planeeritud siseteelt, mis saab alguse olemasolevalt Pajupea teelt või siis Leiva maaüksusele rajatavatelt teedelt. Antud planeering ei lahenda Pajupea külatee laiendamist, kuna ei saadud kokkulepet teiste teega piirnevate maaüksustega. Juurdepääs kruntidele saab olema läbi Leiva maaüksuse, mille detailplaneeringu kohaselt rajatakse uus ühendustee läbi Evardi maaüksuse Jüri-Aruküla meenteeni.

Elamukruntidele on kantud võimalik ehitusala.

Krundid nr. 3, 7 ja 8 jäävad teekaitsetsooni ja seega on nende hoonestusala mõningal määral piiratud.

Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud põhijoonisel (joonis nr.3).

3.4 Hoonestuskava. Arhitektuurinõuded

Uutele moodustatavatele elamukruntidele on määratud ehitusalad, kinni on peetud tuletõrje- ja sanitaarkaitse normidest.

Planeeringus on antud võimalus hoonestada krunte kuni 2 kordsete hoonetega, maksimaalse kõrgusega 11m.

Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 0-30°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne juurdesõiduteega.

Hoonestusviis on lahtine.

Planeeritavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3.

Detailplaneeringu joonisel on hoone asukoht krundil soovituslik.

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

3.5 Kaitsevööndite ja servituutide vajadus

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr.3) on graafiliselt ära toodud kaitsevööndid ja servituudi

Planeeritud sisete teekaitsevöönd on 5 m teemaa piirist.

Olemaoleva maantee kaitsevöönd 20 m sõidutee telgjoonest.

Väljavõte Teeseadusest

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

(3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

(5) Tänavakaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit; vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

3.6 Heakorrastus ja haljastus

Enamus planeeritavast alast on looduslik rohumaa, kõrghaljastus paikneb suurema maaüksuse põhjaosas kruntidel 4 ja 5.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Soovitavaks piirete kõrguseks on 1,2 m. Tänavapoolsed piirded võiksid olla läbipaistvad.

Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht, mille tühjemiseks sõlmib omanik lepingu vastavat teenust osutava firmaga.

4. LIIKLUSKORRALDUS, PARKIMINE

Päas planeeritavale alale toimub läbi Leiva maaüksusele planeeritud teede. Antud teed suubuvad Jüri-Aruküla maanteele läbi uue Evardi maaüksusele rajatava tee. Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud Leiva kinnistu detailplaneeringuga välja töötatud

liikluskorraldust. Ehitustegevust Estna kinnistul võib alustada pärast juurdepääsutee väljaehitamist Leiva kinnistule.

Kruntidele toimub juurdepääs planeeritud siseteelt. Osa siseteest on tupiktee, mis teenindab vaid krunti nr 4. Planeeritaval maa-alal on teemaa laiuseks võetud 12,6 m ja tupikteel 6,0 m. Tänavatele planeeringu alas on projektkiiruseks 30 km/h ja liiklussagedus 25-100 autot tunnis. Nendele parameetritele vastav segaliiklusega tee laius on 6 m koos 0,5 m tugipeenardega, mis vastab lähtetasemele H (rahuldab liikluskoosseisu VA+SA EVS 843:2003 Tabel 7.8, joonis DP-3).

Pereelamute autode (elanikud ja külalised) parkimine on ette nähtud omal krundil. Planeeritava maa-ala teele ja kruntidele on antud esialgsed kõrgused mis täpsustuvad töö- või ehitusprojektiga. Kruntidele sissesõitmiseks rajavad tulevased kinnistute omanikud või kasutajad vastavalt hoonestusprojektile läbi haljasriba vajalikud mahasõidud kuni tee servani. Täpne asukoht kruntide mahasõitudele määratakse kindlaks ehitusprojektidega.

Elamukruntidel on reeglina garaažid.

Lisaks on võimalik parkida ka garaaži ees ja kruntide sissesõidul.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1 Veevarustus

Rae vallas, Pajupea külas asuva Estna kinnistule planeeritavad elamud saavad vee Leiva maaüksusele rajatavast puurkaevust.

Estna kinnistu ühendus Leiva maaüksuse veevärgiga on ette nähtud kahes punktis: üks asub idapoolsele krundile planeeritava tee põhjaosas, teine punkt on lääne poole planeeritava tee põhjaosas. Ida ja lääne kruntide veetorustikud ühendatakse Pajupea tee kõrvale rajatava torustikuga

Kinnistule on planeeritud 11 elamut. Planeeritav elanike arv on 39. Arvestuslik veetarbenorm on 170 liitrit inimese kohta.

Kinnistu arvestuslik keskmine veetarve ööpäevas on $Q=39 \cdot 0.17=6,6 \text{ m}^3/\text{d}$.

Arvestuslik suurim ööpäevane veetarve on $Q_{\max d}=1,2 \cdot 6,6=7,9 \text{ m}^3/\text{d}$.

Suurima tarbimisega tunni veevajadus on $Q_{\max h}=(4,5 \cdot 1,2 \cdot 7,9)/24=1,8 \text{ m}^3/\text{h}$.

Tuletõrje veekulunorm on 5 l/s. Kinnistule planeeritakse 2 tuletõrjevee hüdranti

Veetorustik paigaldatakse plastveetorudest PE Ø32 mm ja PE Ø110 mm ca 1,8 m sügavusele maapinnast piki teepeenart. Iga krundi jaoks on ette nähtud peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla. Veetorustiku pikkus kinnistu piires on 924 m..

Veetrassid on planeeritud piki tänavaid ja nende servituudivajadus on 2 m mõlemale poole trassi.

5.2 Kanalisatsioon

Rae vallas Pajupea külas asuva Estna kinnistule planeeritavate elamute reovee puhastamine lahendatakse koos Leiva kinnistuga. Estna kinnistule rajatavad kanalisatsioonitrassid ühendatakse Leiva maaüksusele rajatavate trassidega.

Elamute heitvee ärajuhtimine on planeeritud vabavoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu Leiva maaüksusel paiknevasse reoveepumplasse.

Kinnistu arvutuslik kanaliseeritava reovee hulk on 6,6 m³/d.

Kanalisatsioonitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø110 mm ja Ø160 mm (klass SN8) liivalusele, kaetakse liivaga vähemalt 0,3 m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne kraavkaeviku tagasitäitmist.

Iga kinnistu jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev tänavale ca 1 m kaugusele piirdest. Kontroll- ja liitumiskaevud on ette nähtud teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena ja nurgakaevud vähemalt PEH 400/315 mm.

Kanalisatsioonitorustiku pikkus kinnistul on 512 m.

Kanalisatsioonitrassid on planeeritud piki tänavaid ja nende servituudivajadus on 2 m mõlemale poole trassi.

5.3 Drenaaz

Maaüksuse drenaazitorustike süsteem rajatakse ühiselt kõrvalasuva Leiva maaüksusega

Drenaazitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø200 mm. Drenaaz suubub Estna ja Leiva maaüksustel asuvatesse kraavidesse

6. ELEKTRIVARUSTUS

6.1 Üldiseloostus

Estna mü koosneb kahest osast. Neist esimene 8 eramuga jääb Utna 10/0,4 kV alajaamast 130 m kaugusele kirde suunda, piirneb loodest Leiva mü-ga ning kirdepoolt Utna ja Uuetoa 2

talumaadega; Estna mü seda osa läbib ka nende talude 0,4 kV õhuliin. Teine 3 eramuga Estna mü osa on planeeritud nendest taludest kirde poole.

6.2 Projekteerimise alused

Estna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on antud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilised tingimused nr.53694 15.10.2004.a. Leiva maaüksusele on antud nr.44121 31.03.2004.a. ja nr.44121-1 15.04.2004.a. Viimaste alusel planeeritakse Leiva maaüksusele 3 Heka-tüüpi 10/0,4 kV komplektalajaama ja nende 24 kV transiitkaabelliin, mis kulgeb nii „peatee“ kui ka Estna mü kõrvalteede ääres.

6.3 Estna mü 1. osa elektrivarustus

Tarbijateks on 8 eramut ja tänavavalgustus tarbimisvõimsusega 60 kW. Nende elektrivarustuseks tuleb:

- rekonstrueerida olemasolev 40kVA trafoga Utna KTP 10/0,4 kV komplekt-või mastalajaamaks trafoga 160kVA 0,4 kV fiidritega 63A olemasoleva 6 talu õhuliini ja 2x160A uute tarbijate toiteks;

- ehitada maakaablitega 2xAXPK4G240 0,4kV transiitkaabelliin uuest Utna alajaamast piki pea- ja esimese kõrvaltee äärt kogupikkusega 0,37 km; sellele lisada piki peatee äärt AXP4G240 Utna+Uettoa taludeni 150m ja edasi kuni planeeritud Leiva 3 alajaamani veel 280m; +transiitkilpidest hargnevaid maakaabelliine AXP4G25 üldpikkusega 0,5km, asendades ka talude õhuliinisiseviigud;

- paigaldada 5 sokliga transiitkilpi ja 6 sokliga liitumiskilpi teede äärde vastavalt koondvõrkude plaanil näidatule;

- demonteerida Estna mü läbiv 0,4 kV õhuliin 4xA35 pikkusega 0,5 km ja vana Utna KTP.

6.4 Estna mü 2. osa elektrivarustus

Tarbijateks on 3 eramut. Nende toiteks tuleb:

- ehitada Leiva -3 komplektalajaam ja selle 10kV transiitkaabelliinid;

- ehitada 0,4kV transiitkaabelliin 2xAXPK4G240 Leiva 3 alajaamast edelasuunas piki peatee ja seejärel piki teise kõrvaltee äärt, arvestades ühtlasi Leiva mü eramute vajadustega;

üldpikkus 0,4km, Estna mü osas 0,28km;+transiitkilpidest hargnevaid maakaabelliine AXP4G25 0,1km;

-paigaldada 2 sokliga transiit- ja 4 sokliga liitumiskilpi.

Põhiprojekti ja paigaldustööd tellib OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkond peale maaeraldusküsimuste lahendamist maaomanikega ja peale liitumislepingute sõlmimist ning liitumissummadest vähemalt poole laekumist Eesti Energiale.

7. TÄNAVALGUSTUS

Vastavalt projekteerimismäärdele on teede valgustusklass A+K5 valgustustihedusega vastavalt 10 ja 2lx. Selle saavutamiseks paigaldatakse teede äärde 20 tänavavalgustusmasti 150W Na-lambiga tänavavalgustiga 10 m kõrgusel; sobivamad on tšingitud terastorumastid r/b jalastega, millesse pannakse ka kaitse- ja hargnemisaparatuur. Tänavavalgustuse toiteks tuleb tellida ja paigaldada juhtimiskilbid, mis komplekteeritakse hämaralülitite (fotoreleede) ja programmkellaga, võimaldades automaatjuhtimise. Mastid ühendatakse maakaablitega AXP4G16 (või 4G25) üldpikkusega Estna maaüksuse osas 1 km. Siinjuures on soovitatav projekteerida ühine süsteem Leiva maaüksusega ja üle anda Rae valla asutuse „Vaheko“ teenindamisele.

8. SIDEVARUSTUS

Planeerimise aluseks on Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr. 3134741 27.10.2004.a. Planeeritud on 8 eramut „esimese“ ja 3 eramut „teise“ kõrvaltee äärde; need kõrvalteed jätkuvad Leiva maaüksusel, kuhu on planeeritud eraldi veel 120 eramut. Seepärast on planeeritud kõrvalteede äärde 2-avaline sidekanalisatsioon, võimaldades nii jaotus- kui ka abonentkaablite paigaldamise. Peatee äärde on planeeritud üheavalise sidekanalisatsiooni võimalus ja jaotuskapid iga kõrvaltee algusse.

Igale eramule on ette nähtud abonentkaabel VMOHBU3x2x0,5 hargnemisena kaablikaevudest või sadulühendusena kanalisatsioonist; teedealused jm. ristumiskohad kaitstakse plasttorudega; iga krundi piirile jäetakse kaablivaru mida kasutab abonent oma territooriumil eramusse sisseviiguks.

9. KESKKONNAKAITSE

Elamukvartali sajuveed hajutatakse haljasaladele. Kruntide nr 8, 9, 10, 11 sadeveed on võimalik juhtida Estna ja Reinholdi kinnistute piiril olevasse kuivenduskraavi.

Elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja mitte harvemini kui üks kord kahe nädala jooksul.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ASJAOLUD

Kodanike elukvaliteeti oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Kogemused on näidanud, et üks patrullipiirkond peaks koosnema kõige rohkem 30-40 majapidamisest (korter, eravaldu).

Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast, aga taha langeda kuriteo ohvriks:

- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.

Häiresüsteem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda.

Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsioonianurid.

- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse

- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- valib teedel liikumiseks valgustatud kohad
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

11. TULEKAITSE

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonise nr.3) on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 11m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Elamute tulepüsivusklass on TP3.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Planeeritaval maaüksusel olevate hoonete tulekustutus on ette nähtud Harju Päästeameti Keila tuletõrjekomando poolt, mis paikneb Keilas.

Planeeritavale alale tuletõrje veevõtukohti ette ei nähta, sest maaüksusele on planeeritud kaks tuletõrje hüdranti. Hüdrandi asukohad koos nende kujadega on äranäidatud põhijoonisel.

12. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne park. koht. arv	Planeeringuga järgne park. koht arv.
1	Eramu	1x3	2 - 3	3
2	Eramu	1x3	2 - 3	3
3	Eramu	1x3	2 - 3	3
4	Eramu	1x3	2 - 3	3
5	Eramu	1x3	2 - 3	3
6	Eramu	1x3	2 - 3	3
7	Eramu	1x3	2 - 3	3
8	Eramu	1x3	2 - 3	3
9	Eramu	1x3	2 - 3	3
10	Eramu	1x3	2 - 3	3
11	Eramu	1x3	2 - 3	3
KOKKU			22 - 33	33

13. TEHNILISED NÄITAJAD

ESTNA MAATÜKK I KATASTRITUNNUS	65301:007:0179	SUURUS	3,07 ha
ESTNA MAATÜKK II KATASTRITUNNUS	65301:007:0181	SUURUS	0,98 ha
PLANEERITAVA ALA SUURUS	4.05 ha		
ELAMUMAA	37 340 m ²	92,1 %	
TRANSPORDIMAA	3184 m ²	7.9 %	
PARKIMISKOHTADE ARV	normatiivne 22 - 33	planeeritud 33	
SULETUD BRUTOPIND	9900 m ²		

Koostas: Külli Samblik