

Töö nr 442

RAE KÜLA RAKI KINNISTU MAATÜKI I
DETAILPLANEERING

Tellijä :Kivinuka KV OÜ

Projekteerija: KIVINUKA KV OÜ

Rae küla Raki kinnistu maatüki I
detailplaneeringu koostajad

Projekti juhtimine	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

B. LISAD

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

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Rae küla Raki kinnistu maatüki I detailplaneerimine on koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 22 märtsil 2005.a. nr.347

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

Geodeetiline alusplaan M 1:500(Kivinuka KV OÜ töö nr. GA-436/10 Tallinn 2004.a.

Planeerimise seadus.

Rae valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Raki kinnistu maatüki I maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistu hoonestamine pereelamutega, kinnistu väiksemateks kruntideks jagamine, uutele kruntidele hoonestustingimuste määramine ning insenervõrkude lahendamine.

2. ASUKOHT. MAAOMAND

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

Planeeritavat ala piiravad põhjast Oasise kinnistu, läänes Kivinuki tee krundid, edelas endine Klaokse kinnistu ja lõunas kinnistu Suur-Klaokse. Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 2,64 ha. Planeeritavat alal on varem kasutatud põllumaana. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 44÷45 vahele. Raki kinnistu kuulub Kivinuka Kinnisvara OÜ -le ja Reet Žmenjale

2.1 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Planeeritaval alal Rae vallas Rae küla, Raki maaüksuse piirkond kuulub Põhja-Eesti platoo piiresse. Käsitletav ala on nõrgalt lainja reljeefiga moreenitasandik, mis on olnud kasutusel põllumaana. Maapind on absoluutkõrgusel 44-45 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.

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. Trasside ehitamise sügavuses võib esineda lubjakivi.

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

Planeeritav Kinnistu on hoonestamata, seal asub põllumaa.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Olemasolevad tehnovõrgud Raki maaüksusel puuduvad.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

3.1. Arvestamisele kuuluvad Planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1.Rae valla üldplaneering

2.Katasrüksuse plaanid M 1: 2000

3.2 Nõutavad geodeetilised mõõdistused

Teostatud on uue geodeetilise aluse mõõdistamine M1:500

4. MAA-ALA PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Maa-ala detailplaneering on koostatud mõõdus M 1:1000 ja tehnoõrgud 1:500. Moodustatud on 14 uut elamumaa sihtotstarbega krunti. Planeeringule on moodustunud üks transpordimaa krunt. Elamumaa kruntidel 2÷14 on ettenähtud üksikelamud ja krundil 1 üksikelamu või kaksikelamu. Elamuehitus kruntidel on ehituskeelu alad 5 m krundi piirist vaata põhijoonist. Hoonetealune ehituspind kruntidel on 200m², korruselisus on kaks ning hoonete arv krundil kaks. Hoonete suurim kõrgus on 11m. Katuseharja suund risti või paralleelselt Kivinuki teega. Katuse kalle on antud detailplaneeringus ettenähtud 0°÷45°. Välisviimistlusena võib kasutada krohvi, kivi puitmaterjali.

4.2. Kruntidele juurdepääs on tagatud Kivinuki tee ja uue moodustuva tänava kaudu läbi Oasise kinnistu moodustuva tee kaudu Raeküla tee. Tee maa-alale on seatud seaduslik kitsendus kommunikatsioonide läbilaskmiseks. Elamu-kruntidel on ette nähtud vähemalt kolme sõiduki parkimine.

4.3. Tehnovarustus planeeritaval alal.

4.3.1. Veevarustus rajaneb ühisveevärgil, mis saab toite läbi Oasise kinnistu moodustuva tee kaudu Raeküla teelt (DP-6). Veeetrassi torustikud on Ø 110 mm. Veevarustuse toita on 14 elamumaakrunti. Iga elamu kohta on arvestatud 0,5m³/d. Kokku 7,0 m³/d vastavalt Elveso tehnilistele tingimustele. Tuletõrje veevarustus tagatakse planeeringul olevast hüdrantist. Juurde on toodud lisa paralleelne veetoite toru (vaata joonis DP-4). Kohalik planeeringu ala veetorustik on ringistatud. Arvestuslik vooluhulk ei ületa vaadeldaval alal 5m³/s.

4.3.2. Kanaliseerimine on ettenähtud rajatavasse tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi, mis tuuakse Raeküla teelt Oasise kinnistul oleva pumpla kaudu (joonis DP-6).

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 67029 29.07.2005.a. Raki MÜ elurajooni elamute elektrivarustus tuuakse „Kivinuki“ 10/04 kV alajaama 0,4 kV jaotusseadmest ringtoites 0,4 maakaabelliinidega. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde nähakse ette liitumiskilbid üksikult.

Arvutuslik elektrihoormus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestus planeeritaval alal 14 väikeelamut. Väikeelamute maksimaalseks elektrihoormuseks on arvestatud 14 (3x32A). Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektriokeris
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega.

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 Kivinuki tee, mis jätkub edasi Raki kinnistul ja viib uutele tekkinud kruntidele. Tee maa-ala laiuks on võetud 12 m. Sõidutee

laiuseks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav koos kõnniteega. Liigvesi juhitakse pinnasesse. Tuletõrje veevarustus on tagatud hüdrantidega. Teedega krundidel on seatud isiklik servituut, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid ja drenaaž.

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

4.6. AS Eesti Telefoni tehniliste tingimuste nr 3878767 21.07.2005.a. vastavalt ehitatakse välja sidekanalisatsioon 14 elamu krundile Assaku telefonijaamast.

4.7. Gaasi varustus vastavalt AS Fortum Termesti poolt välja antud tehnilised tingimuste alusel..

4.8. Igal elamumaa krundil on ettenähtud kõrghaljastuse istutamine 20% ulatuses. Antud maa-alal on head kasvutingimused mägimändidele muudele dekoratiivtaimedele.

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 tänava poole.

2. Planeeringus on tagatud uute elamute ehitamine asula ehitustihedusega ligikaudu (1500m² krundid planeeringu alal) loob naabruskonna tunde ja vähendab tänava-kuritegude riske.

3. Sõidukite parkimine vahetult garaažis, varjualuses, elamute ees tõstavad omanuku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.

4. Lukustatud aiaväravad vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

GRAAFILINE OSA

JOONISED

1. Asendiplaan	DP-1	M 1:10000
2. Tugiplaan.	DP-2	M 1:1000
3. Põhijoonis	DP-3	M 1:1000
4. Tehnoplään	DP-4	M 1:500
5. Teeplään	DP-5	M 1:1000
6. Kanalisatsiooni-, vee-ja gaasitrassi ühendusskeem	DP-6	M 1:1000

Rae küla Raki kinnistu detailplaneeringu
kooskõlastuste tabel

Jrk. nr.	Kooskõlastav 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.120/05 10.06.2005.a.	Kooskõlastatud Juhataja asetäitja Tõnis Lepp	Kaust nr 4 Joonis DP-3	
2.	Harjumaa ja Tallinna Tervise- kaitsetalitus	Nr6-1/2512 15.09.2005.a.	Raki kinnistu maatüki I detailplaneering on kooskõlastatud Märkused: Elamute projekteerimisel ja ehitamisel arvestada insolatsiooni nõuetega. Direktor Kai Raska	Kaust nr.4	Märkused täidetakse järgmises projek- teerimis- staadiumis
3.	Elion Ettevõtted AS	Nr.4004036 07.09.2005.a..	Kooskõlastatud Elion Ettevõtted AS-ga tingimustel: Koos- kõlastus kehtib järgmiste jooniste lehtede kohta DP-4. Kooskõlastus kehtib kuni 06.09.2006.a. Arvo Sepp Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
4.	Põhja Regionaalse Maanteeamet	Nr50822 03.11.05.a.	Põhja Regionaalne Maanteeamet on läbi vaadanud Raki kinnistu maatüki I detail- planeeringu, märkusi ega ettepanekuid ei ole. Lugupidamisega Erkki Mikenberg Direktori asatäitja kohusetäitja	Kaust nr.4	
5.	Harjumaa	Nr 4171	Kooskõlastatud	Kaust nr.4	

	Päästeteenistus	13.10.2005.a.	Projektide ja Ehituskontrolli talituse juhataja Kajar Laus	Joonis DP-4	
6.	Eesti Energia AS –i jaotusvõrk Tallinna –Harju piirkond	Nr10559 Nr.10559 17.08.05.a.	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel Tööjooniste staadiumis konkreetiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Merle Sildnik	Kaust nr.4 Joonis DP-4	Märkused täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis
7.	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	15.märts 2006.a.	Kooskõlastatud Peeter Laidma	Kaust nr 4 Joonis DP-6	
8.	Elveso AS	Nr.54/06 07.03.06.a.	Kooskõlastatud Enn Pork Tingimused: 1. Lugada kehtetuks kooskõlastus nr.318/05, 06.10.05.a.. 2. Kooskõlastada vee-ja kanalisatsioonitorustiku projektlahendus OASIS MÜ-e omanikuga. 3. Vee-ja kanalisatsiooni- torustiku liitumispunktid Rae küla teel kooskõlastada AS-ga Warer Ser.	Kaust nr 4 Joonis DP-6	Märkused täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis
9.	Raki mü omanik	2005.a..	Kooskõlastatud Reet Žmenja	Kaust nr.4	
10.	Oasis mü omanik–naaber	23.september 2005.a.	Kooskõlastatud Tõnu Tamm	Kaust nr.4 Joonis DP-3	
11.	Suur-Klaokse omanik-naaber	08.09.05.a.	Kooskõlastatud Ene Link	Kaust nr.4 Joonis DP-3	
12.	Künnapuu tee omanik	05.09.2005.a.	Kooskõlastatud Raivo Paju	Kaust nr 4 Joonis DP-3	
13.	Kivinuki tee 15 omanik	28.11.2005.a.	Kooskõlastatud M. Lõhmus	Kaust nr 4 Joonis DP-4	
14.	Kivinuki tee 19 omanik	25.11.2005.a.	Kooskõlastatud F. Simonov	Kaust nr 4 Joonis DP-4	

Projektijuht: Anti Roosnupp

MAAOMANIKUD

Maavaldus	Omanik	Aadress
Raki kinnistu.	Kivinuka Kinnisvara OÜ Reet Žmenja	Kibuvitsa 25, Tallinn