

Töö nr 401

**RAE VALD JÄRVEKÜLA KÜLA KRAAVIÄÄRE
KINNISTU**

DETAILPLANEERING

Tellija : KRISTIINA TÄÄKRE-AASLAID

Projekteerija: KIVINUKA KV OÜ

Järveküla küla Kraaviääre 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

B. LISAD

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

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. Tehnoplaan	DP-4	M 1:500
5. Vertikaalplaneerimine ja lõiked	DP-5	M 1:1000
6. Koopiad originaal kooskõlastustest		

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Rae vald Järveküla küla Kraaviääre kinnistu detailplaneerimine on koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 21.01. 2003.a. nr.63

Geodeetiline alusplaan M 1:500 (Kivinuka Kinnisvara OÜ töö nr.392/01 2004.a.)

Planeerimiseseadus.

Rae Valla üldplaneering.

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

2. ASUKOHT. MAAOMAND

Kraaviääre kinnistu asub Järveküla küla territooriumil, küla ajaloolisest keskosast ca 100 meetrit Ülemiste järve suunas, juurdepääs planeeritavale alale on Vana-Järveküla teelt algava Väljaotsa tee kaudu. Planeeritavat ala piiravad põhjas Väljaotsa kinnistu, idas Künimäe kinnistu ja lõunas. Mäe kinnistu.

Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 1,99 ha. Planeeritaval alal on tasane looduslik rohumaa. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 38÷39 vahele. Kraaviääre kinnistu omanik on Kristiina Tääkre, kes on detailplaneeringu tellijaks.

2.1. Ehitusgeoloogilised tingimused

Kraaviääre kinnistu paikneb õhukese pinnakattega paeplatool vana Tallinna –Tartu mnt ääres. Ala kujutab endast tasandikku, kus maapinna absoluutkõrgused on 38-39 m.

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 aastaaegadel lubjakivipealses õhukeses pinnakattes kõrgemas osas aga pinnakattes pinnasevett ei esine. Vesi jääb sügavamale lubjakivisse. Mergiline lubjakivi on suhteliselt vettpidav ja vesi liigub ainult mööda lubjakivi 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 kulgev 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 magistraalkraav.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Tehnovõrgud puuduvad.

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 M1:1000

4. MAA-ALA PLANEERIMISLAHENDUS

4.1.Maa-ala detailplaneering on koostatud mõõdus M 1:1000. Moodustatud on 5 uut elamumaa sihtotstarbega krunti . Planeeringule on moodustunud 1 transpordimaa krunt ja tootmismaa krunt.

Elamuehitus kruntidel on ehituskeelu alad 5m krundi piirist. Hoonetealune ehituspind kruntidel on 250m², korruselisus on kaks ning hoonete arv krundil kaks. Tootmismaa krundil on ettenähtud üks hoone ehitusalune pind 30m².

4.2.Kruntidele juurdepääs on tagatud uue moodustuva tänava 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. Kraaviääre kinnistule on projekteeritud puurkaev 10m³/d.. Puurkaevust väljub veetrass, mis toidab moodustavaid krunte, magistraaltorustik on Ø 90mm. Iga elamu kohta on arvestatud 1,0m³/d seega veevajadus 5,0m³/d. Paigaldatakse tuletõrje veevõtumahuti 50m³. Hiljem peale piirkonna ühisveevärgi väljaarendamist puurkaev tamponeeritakse ja liitutakse ühisveevärgiga perspektiivselt ette nähtud veetrassi kaudu vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.218/05 25.11.2005.a.

4.3.2.. Vastavalt lähteülesandele on kanaliseerimine ettenähtud plastik mahutites kuni 10m³, mis on antud planeeringus ajutine lahendus. Peale piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist on kinnistu omanikul kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga perspektiivselt näidatud kanalisatsioonitrassi kaudu. Olemasolevad maa kuivendus torustikud ühendatakse kaevude kaudu uue drenaažitorustikuga, mis läbivad Kraaviääre kinnistu krunte.

4.3.3. Elektrivarustuse lahendus.

Detailplaneeringu maa-alal on elektri osas antud põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on lähtutud Eesti Energia AS tehnilistest tingimustest nr54952 välja antud 2610.2004.a.

Arvutuslik elektriroomus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestavus planeeritaval alal 5 väikeelamut. Väikeelamute maksimaalseks elektriroomuseks on arvestatud 5 (3x32A) Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektrikeris
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega. Toitealajaam Järveküla 10/0,4kV. alajaamast õhuliinist projekteeritakse alajaamatoide ringtoitena. Ajutiselt saab toite Jüri alajaama Lehmja toitefiidrist. Kruuntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilp ühekaupa või paarikaupa. 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) õlikütte kasutamine.

4.4. Vertikaalplaneerimine.

Projekteeritavast tänavat saab kruuntidele, uus projekteeritav tee viib Vana- Järveküla teele. Tee maa-ala laiuseks on võetud 12 m. Sõidutee laiuseks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav. Liigvesi juhitakse drenaaži kaudu lähimasse kraavi. Teedega kruuntidel on seaduslik kitsendus, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid.

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

4.6. AS Eesti Telefoni kirjale 25.11.2004.a. nr G1-8-41175-7/275 vastavalt ehitatakse välja sidekanalisatsioon 5 elamu kruundile 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 kruundi pindaladega, kus võivad elamuid ehitada erinevate sissetulekutega kruundiomanikud.

3. Planeeringus on tagatud uute elamute ehitamine linliku ehitustihedusega ligikaudu (1700m² kruundid planeeringu alal) loob naabruskonna tunde ja vähendab tänavakuritegevuse 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 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 250m² 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 ametnike poolt, 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 sissemurdmiste riski.
11. Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, 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.

MAAOMANIKUD

Maavaldus	Omanik	Aadress
Kraaviääre kinnistu	Kristiina Aaslaid	Pärnu mnt 365A-11

Järveküla küla Kraaviääre kinnistu
detailplaneeringu kooskõlastuste tabel

Jrk. nr.	Kooskõlastav organisatsioon planeeritaval alal paikneva vara omanik	Koos- kõlastuse Kuupäev ja nr	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Koos- kõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täit- mise kohta
1	2	3	4	5	6
1.	Harju Maaparandusbüroo	08.09.2005. Nr 178/08	Kooskõlastatud 1.Lahendusega nõus 2.Uue kollektori ühendamisel vanaga paigaldada ühenduskaev Juhataja asetäitja Tõnis Lepp	Kaust nr 4 Joonis DP-4	
2.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	21.02.2005. nr.6-1/105	Kraaviääre kinnistu detailplaneering, Järve-küla küla, Rae vald on kooskõlastatud Ella Petermann	Kaust nr.4	
3.	Elion Ettevõtted AS	07.09.2005. nr 4004007	Kooskõlastatud tingimustel: Kooskõlastus kehtib järgmiste jooniste, lehtede kohta DP-4. Kooskõlastus kehtib kuni 06.09.2006.a Arvo Sepp sideliiniinsener	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
4.	Harjumaa Päästeteenistus	25.08.2005. nr 3456	Kooskõlastatud Andrus Mäll	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
5.	Eesti Energia AS –i jaotusvõrk Tallinna– Harju piirkond	26.01.05.a. nr 6415	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjooniste staadiumis konkretiseerida tehni- lised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Merle Sildnik	Kaust nr.4 Joonis DP-5	Märkused täidetakse järgmises projekteerimis- staadiumis

6	AS Elveso	29.06.2005. 187/05	1. Kooskõlastus kehtib koos kinnistu omaniku (Kristiina Aaslaid) garantiikirjaga (29. juuni 2005.a.) 2. Kinnistu vee-ja kanalisatsioonitorustiku tööprojekti tegemiseks taotleda tehnilised tingimused AS EL-VESO. 3. Kooskõlastus nr 187/05 (29.06.05) tühistab AS ELVESO kooskõlastuse nr 54/05(08.03.2005.a.) Aruväli	Kaust nr.4 Joonis DP-5	Märkused täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis
7.	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	01.12.2005.	Kooskõlastatud veevarustuse ja kanalisatsiooni perspektiivne liitumispunkt P.Laidma	Kaust nr 4 Joonis DP-4	
8.	Kraaviääre kinnistu	13.01.2005.	Kooskõlastatud Kristiina Aaslaid	Kaust nr 4 Joonis DP-4	
9.	Küünimäe kinnistu Naaber	06.01.2005. 12.01.2006..	Kooskõlastatud Ülo Helmur Schumann OÜ Meleski-Melgapõllu põllumajandus-saadused-esindaja Rainer Hinno	Kaust nr 4 Joonis DP-4	
10.	Mäe kinnistu naaber	13.01.2005.	Villu Viisileht	Kaust nr 4 Joonis DP-4	
11.	Väljaotsa kinnistu	13.01.2005.	Kalli Pästlane	Kaust nr 4 Joonis DP-4	

Projektijuht: Anti Roosnupp