

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

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

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 01 juulil 2003.a. nr.726

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

Geodeetiline alusplaan M 1:500(Kivinuka KV OÜ töö nr. GA 360 Tallinn 2003.a.

Planeerimiseseadus.

Rae valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Uuemardi I ja Uuemardi II kinnistu 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 Uuemardi maadel.

Planeeritavat ala piiravad põhjast Raeküla tee T-11334, läänes Uuemardi endine kinnistu, edelas endine Kirsimäe kinnistu ja kirdes ning loodes endine Künnapuu kinnistu, millele on kehtestatud detailplaneering.

Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 3.66 ha. Planeeritavat alal on varem kasutatud põllumaana. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 44-45 vahele. Uuemardi I ja II kinnistu kuulub Kivinuka Kinnisvara OÜ -le.

2.1 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Planeeritaval alal Rae vallas Rae küla, Uuemardi I ja II 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 (jämepurrisisaldus 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.

Lähteandmed projekteerimiseks

Pinnas	γ_{11} kN/m ³	R_{c11} Mpa	E MPa	ϕ Kraad	C_{11} KPa	K m/ööp	Kaeve- Tööde kat.pos.
Muld	16						9b
Saviliiv	20		10	27	10	0,1	10c
Kõva saviliiv- moreen	22		20	31	20	0,1	10e
Lubjakivi	25	23				20	15σ

γ_{11} – pinnase mahukaal 85% garanteeritusega

E – deformatsioonimoodul

ϕ_{11} – sisehõrdenurk 85% garanteeritusega

c_{11} – niidusus 85% garanteeritusega

R_{c11} – kaljupinnase survetugevus veeküllastunud olekus 85% garanteeritusega

k – filtratsioonimoodul

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 läanetuuled, 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 Uuemardi I-II kinnistul puuduvad.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

3.1. Arvestamisele kuuluvad Planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1. Rae Valla üldplaneeringu eskiis

2. Katasriüksuse 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 M 1:500. Moodustatud on 19 uut elamumaa sihtotstarbega krunti. Planeeringule on moodustunud üks transpordimaa krunt ja lastemänguväljak Ü. Elamumaa kruntidel 2÷18 on ette nähtud üksikelamud ja kruntidel 1 ning 19 üksikelamud või kaksikelamud. Majade paiknemine kruntidel 1,2,10,11,12 on vaba, ülejäänud kruntidel katuseharja suund risti või paralleelselt uue moodustuva tänavaga. Katuse kalle on antud detailplaneeringus ettenähtud $0^\circ \div 45^\circ$. Välisviimistlusena võib kasutada krohvi, kivi ning puitmaterjali.

Elamuehitus kruntidel on ehituskeelu ala 5 m krundi piirist välja arvatud krunt 1, 2, 18 ja 19, mille mõõtmed võib näha põhijoonisel. Hoonetealune ehituspind kruntidel on 200 m², korruselisus on kaks ning hoonete arv krundil kaks. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 11m. Krundid 1, 2, 18, 19 asuvad riigimaantee Raeküla tee T11 334 sanitaarkaitse vööndis ning nende projekteerimisel tuleb arvestada müra summutavate materjalidega kolmekordsete pakettakendega, tubade paigutamisega ja seinte mürakindlamate konstruktsioonidega..

4.2. Kruntidele juurdepääs on tagatud uue moodustuva tänava kaudu ja Künnapuu tee kaudu. Tee maa-alale on seatud seaduslik kitsendus kommunikatsioonide läbilaskmiseks. Elamukruntidel on ette nähtud vähemalt kolme sõiduki parkimine.

4.3. Tehnovarustus planeeritaval alal.

4.3.1. Veevarustus rajaneb ühisveevärgil, mille ühendussiiber asub Raeküla teel.. Torustikud on Ø 110mm. ühendatakse ühisveevärgiga vastavalt Elveso tehnilistele tingimustele. Veevarustuse toita on 19 elamumaakrunti. Detailplaneeringu alale on arvestatud vett ca` 11,5 m³/d. Tuletõrje veevarustus tagatakse planeeritaval alal hüdrantidega 10 l/sek.

4.3.2. Kanaliseerimine on ettenähtud rajatavasse tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi, mis tuuakse Assaku –Jüri mnt-le ja sealt uuele rajatavale tänavale. Heitvee kogus on 11,5 m³/d, vastavalt Elveso tehnilistele tingimustele

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 47392 20.05.2004.a.

Arvutuslik elektrikoormus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestus planeeritaval alal 19 väikeelamut. Väikeelamute maksimaalseks elektrikoormuseks on arvestatud 20 (3x32A). Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektrikeris
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega. Toitealajaam Jüri

Toitefiider on Rae. Künnapuu tee12A alajaamast saavad krundid madalpinge toite, kõrgepinge õhuliinist projekteeritakse alajaamade toide. Kruntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilbid paarikaupa või üksikult.

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 kütteliigi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist).
- d) maa soojuse kasutamine, päikesepatareid jpm.
- e) gaasikütte kasutamine.

4.4 .Vertikaalplaneerimine ja Tuletõrje veega varustamine.

Assaku –Jüri mnt. põhja lõuna suunas saab alguse üks projekteeritav tänav, mis viib kruntidele, uue projekteeritava teega on ühendus Uuemardi maaüksuse ja Künnapuu teega. Tee maa-ala laiuks on võetud 12 m. Sõidutee laiuks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav koos kõnniteega. Liigvesi juhatakse pinnasesse. Tuletõrje veevarustus on tagatud hüdrantidega ja puurkaevude kahepoolse toitega. Teedega kruntidel on seatud isiklik servituut, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid.

4.5. Eraõigusliku isiku maal asuv tee määratakse vastavalt Teeseadusele avalikult kasutatavaks teeks.

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

4.7. AS Eesti Telefoni tehniliste tingimustele 22.04.2005.a. nr 3688879 vastavalt ehitatakse välja sidekanalisatsioon 19 elamu krundile Assaku telefonijaamast.

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

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

4.10 Riigimaantee Raeküla tee nr 11334 60m sanitaarkaitse vööndisse jäävate kruntidele istutatakse kõrg-ja madalhaljastus tee serva, et vähendada liiklusrisk, antud rajoonis mägimännid ning paigaldatakse kolmekordsed pakettaknad ning korteri planeeringul arvestatakse tubade paigutusega ning mürakindlast ehitusnormatiividest.

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 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 asula ehitustihedusega ligikaudu (1500m² krundid planeeringu alal) loob naabruskonna tunde ja vähendab tänava-kuritegude riske.
4. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
5. Antud detailplaneeringus jalgteede võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laialihajumist.
6. Antud planeeringus ehitiste juures on ehituse aluspind 200m² ning kahekordsed hooned ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.
7. Tuleb tagada elamurajooni väljaehitamisel naabrivalve, mis vähendab kuriteo hirmu.
8. Kuriteohirmu saab vähendada turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.
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 rüüstamise riski.
12. Eraautode parkimine vahetult garaazis, varjualuses, elamute ees tõstavad omaniku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
13. Lukustatud aiaväravad vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
14. Süttimatust materjalist prüginoode kasutamine vähendab süütamise riski.
15. Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.