

Töö nr 449

RAE VALD RAE KÜLA KIIVITA 1 KINNISTU
DETAILPLANEERING

Tellija :Kivinuka KV OÜ

Projekteerija: KIVINUKA KV OÜ

Rae küla Kiivita 1 kinnistu
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 Kiivita 1 kinnistusraamatust

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

GRAAFILINE OSA

JOONISED

1. Asendiplaan	DP-1	M 1:15000
2. Tugiplaan	DP-2	M 1:500
3. Põhijoonis	DP-3	M 1:500
4. Tehnoplään	DP-4	M 1:500
5. Teeplään	DP-5	M 1:500

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Rae küla Kiivita 1 kinnistu detailplaneering on koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 21 juuni 2005.a. nr.765

Geodeetiline alusplaan M 1:500(Kivinuka KV OÜ töö nr. GA-444 Tallinn 2005.a.

Planeerimiseseadus.

Rae valla üldplaneering

Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015.a.

Rae küla Räägusilla elamukvartali detailplaneering,

Veskimäe kinnistu detailplaneeringu eskiis

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiivita 1 kinnistu maatüki 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 Kiivita maadel.

Planeeritavat ala piiravad põhjast Raeküla tee, läänes Juhani I ja Vana-Juhani, edelas Juhani 2 kinnistu ja lõunas Räägusilla 2 ja kagus Assaku-Jüri mnt..

Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 20 ha. Planeeritavat alal on varem kasutatud põllumaana ja kultuurrohumaana. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 44÷45 vahele. Kiivita kinnistu kuulub Kivinuka Kinnisvara OÜ -le ja Maie Tiiselile

2.1 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Planeeritaval alal Rae vallas Rae küla , Kiivita 1 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 lubjakivile (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 ning olemasolev talu koos hoonetega.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Olemasolevatest tehnovõrkudest on Kiivita 1 maaüksust läbiv 10 kV kõrgepingeliin.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

3.1. Arvestamisele kuuluvad Planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1. Rae Valla üldplaneeringu eskiis
2. Katasriüksuse plaanid M 1: 2000
3. Räägusilla kinnistu detailplaneering
4. Veskimäe kinnistu detailplaneeringu eskiis

3.2 Nõutavad geodeetilised mõõdistused

Teostatud on uue geodeetilise aluse mõõdistamine M1:500

4. MAA-ALA PLANEERIMISLAHENDUS

4.1.Planeering

Maa-ala detailplaneering on koostatud määrdus M 1:500. Moodustatud on 38 uut elamumaa sihtotstarbega krunti, neli transpordimaa krunti, üks sotsiaalmaa krunt, üks tootmismaa krunt ja üks maatulundusmaa krunt koos elamumaaga. Sotsiaalmaa krundile on ettenähtud rajada lastemänguväljak. Detailplaneeringu alale jääb moodustuv maatulundusmaa krunt. Krundile jääb kultusekivi (reg. nr.18 850) koos kaitsevööndiga 501 m², mis on kinnitatud Muinsuskaitseameti poolt. Sotsiaalmaa krundile 6320 m² jääb muinsuskaitse objekt kivikalme (reg. nr.18837) koos kaitsevööndiga 3980 m².

4.2 Elamuehitus

Kruntide ehituskeeluala on toodud põhijoonisel, vaata DP-3. Hoone ehitusalune pind kruntidel on 200m². Kruntidele 1÷37 võib ehitada kahekorruselise ühepereelamu kõrgusega 9 meetrit ehitusaluse pinnaga 200 m². Krundile nr 38 võib ehitada kahepereelamu või ühepereelamu kõrgusega 9 meetrit, ehitusaluse pinnaga 200m². Krundil nr 39 on ühepereelamu koos 3 abihoonega ehitusaluse pinnaga 570 m².

Katuseviilu suund risti või paralleelselt uue moodustuva teega välja arvatud vabaplaneeringuga kruntidel nr 14 ja 31 ning 39. Katuse kalle on viilkatuse korral 30°÷45°, mantelkatuste ja eritüübiliste puhul 20÷40°. Katuseharja suund paralleelselt või risti tänava maa-ala piiriga v.a krundid 14, 31 ja 39, millel on katuseharja suund vaba.

Välisviimistlusena võib kasutada kivi ja puitmaterjali.

Kruntide piirded ehitatakse läbipaistvad ja puidust ning kõrgusega 1,5 meetrit. Kruntide vahelise piirdena võib kasutada võrkaeda kõrgusega 1,5 meetrit. Elamukruntidel on ettenähtud vähemalt kolme sõiduauto parkimine. Kruntidele juurdepääs on tagatud kahe moodustuva tänava kaudu. Tee maa-alale on seatud seaduslik kitsendus kommunikatsioonide läbiviimiseks.

Hoonete eskiisid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

4.3. Haljastus.

Igale elamumaa krundile on ettenähtud istutada 10 puud, välja arvatud krunt nr 38, kuhu tuleb istuda 15 puud, mille kõrgus täiskasvanuna on vähemalt 10 meetrit kõrghaljastuse rajamiseks. Sotsiaalmaa krundil tuleb istuda 25 puud kõrghaljastuse rajamiseks. Antud maa-alal on head kasvutingimused kaskedele, pärnadele, kastanitele, saartele jt.

4.4.Tehnovarustus planeeritaval alal.

4.4.1.Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus rajaneb ühisveevärgi veevarustusel ja ühistsentraalsel kanalisatsioonil vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.122/06. Torustikud tulevad Raeküla teelt T-11334 Iga elamu kohta on arvestatud 0,5m³/d, kaksikelamu kohta 1m³/d, seega kokku 20 m³/d. Tuletõrje veevarustus tagatakse projekteeritavatest hüdrantidest. Arvestuslik vooluhulk ei ületa vaadeldaval alal 5m³/s. Kohalik planeeringu ala veetorustik on ringistatud.

4.4.2. Elektrivarustus

Detailplaneeringu maa-alal on elektri osas antud põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on lähtutud Eesti Energia AS tehnilistest tingimustest nr . 67338 01.08.2005.a.

Arvutuslik elektrikoormus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestus planeeritaval alal 38 väikeelamut. Väikeelamute maksimaalseks elektrikoormuseks on arvestatud 38 (3x32A). Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektrikeris
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega. Toitealajaam Jüri Toitefiider on Rae. Elektritoide tuleb Tammeraja õhuliinilt. Kruntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilbid üksikult või paarikaupa.

4.4.3. Soojavarustus

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 kütteviisi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist).
- d) maa soojust kasutamine, päikesepatareid jpm.

4.4.4. Sidevarustus

AS Eesti Telefoni tehniliste tingimuste nr.4028281 16.09.2005.a.vastavalt ehitatakse välja sidekanalisatsioon 38 elamumaa krundile Assaku telefonijaamast.

4.5 .Vertikaalplaneerimine ja Tuletõrje veega varustamine.

Raeküla teelt T 11334 saab alguse tänava võrgustik, mis viib uutele tekkinud kruntidele ja läheb edasi ühendusteena Raeküla tee. Tee maa-ala laiuks on võetud 12 m. Sõidutee laiuks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav ja kõnnitee. Liigvesi juhitakse drenaaži süsteemi kaudu olemasolevatesse magistraal kraavidesse Tuletõrje vee-varustus on tagatud hüdrantidega. Hüdrandid planeerida tee vaba ruumi ja mitte kaugemale kui 2,5 m teest.

4.6. Servituudid

Servituudid on ära toodud põhijoonisel DP-3. Teedega kruntidel on seatud isiklik servituut, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid ja drenaaž. Kruntidel nr.28, 29 ja 39 on seatud kõrgepingekaabli servituut laiuks 4 meetrit AS Eesti Energia kasuks. Krundil nr.Ü1 on seatud kõrgepingekaabli servituut laiuks 2 meetrit AS Eesti Energia kasuks. Kruntidel nr. 10,11 ja 12 on seatud drenaažitorustiku servituut laiuks 4 meetrit.

4.7. Jäätmemajandus

Sekundaarsete jäätmete kogumiseks on konteinerid ning igal krundil on prügi kogumiseks konteiner.

4.8.Mürataseme prognoos.

Mürataseme prognoos on tehtud OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB poolt.

Liikluse müra hinnatud tasemeks 50m kaugusel Raeküla tee teljest kujuneb päeval 52dBA ja öösel 42dBA., mis vastab Sotsiaalministri määruse nr.42 2002 §5 nõuetele. Riigimaantee (Raeküla tee) 50m teekaitsevööndisse ning 60 m laiuksesse sanitaarkaitsevööndisse jäävate kruntide 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 edaspidisel planeerimisel rakendada maanteelt lähtuva heitgaaside vähendamiseks järgmisi meetmeid:

- a) lisada haljastust krundi maantee äärsele poolele;
- b) majade projekteerimisel arvestada ruumide paigutusega nii, et võimalusel maantee poole jäävad saunad ja abiruumid.;
- c) ruumide ventileerimiseks kasutada sundventilatsiooni, õhu sissetõmbeks kasutada piirkonda pärast sanitaarkaitse vööndit ning ka filtreid.

4.9. 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-kuritegevuse riske.
3. Sõiduautode parkimine vahetult garaazis, varjualuses, elamute ees tõstavad omaniku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegevuse riski.

Lukustatud aiavärad vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.

Rae küla Kiivita 1 kinnistu detailplaneeringu
kooskõlastuste tabel

Jrk. nr.	Kooskõlastav organisatsioon planeeritaval alal paikneva vara omanik	Koos- kõlastuse 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.29/06 10.02.2006	Kooskõlastatud Tingimustel: Sademevete äravool lahendada vastavalt piirkonna kuivendus- projektile. Juhataja asetäitja Tõnis Lepp	Kaust nr 4 Joonis DP-4	Märkused täidetakse järgmises projek- teerimis- staadiumis
2.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Nr.6-1/242 13.03.2006.	Detailplaneering on kooskõlastatud Kai Raska Juhataja	Kaust nr.4	
3.	Elion Ettevõtted AS	Nr.4441172 20.02.2006	Kooskõlastatud: Tingimustel: Kooskõlastus kehtib järg- miste jooniste, lehtede kohta:DP-4.Kooskõlastus kehtib kuni 19.02.2007.a. Arvo Sepp sideliiniinsener	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
4.	Põhja Regionaalne Maanteeamet	Nr.60128. 28.02.2006	Kooskõlastus: Põhja regionaalne Maanteeamet kooskõlastab Kiivita 1 kinnistu detail- planeeringu (töö nr 449) järgmistel tingimustel: 1.Seletuskiri punkt 4.4 ja joonis DP-4. Riigimaantee teekaitsevööndi laius on alati ja igal pool 50 m äär- mise sõiduraja teljest (Teeseadus §13(2)). 2.Hüdrantide planeerida väljapoole tee vaba ruumi. 3.Planeeringule kanda teede projektkiirustele ja liikluskorralduse põhi- mõtetele vastavad näh-	Kaust nr.4 Joonis DP-5	Märkused likvi- deeritud

			tavuskolmnurgad, sõidutee ristumisel kergliiklusteega vähemalt 15x15m, ristumisel riigimaanteega vähemalt 15x200m(EVS 843:2003, Planeerimisseadus §9 2)(16). 4. Planeeringule kanda teede sisekõveratele sõidutee projektkiirusele vastavast pikinähtavusest (kohutumisnähtavus) tuleneva külgnähtavuse ala piir (EVS 843:2003, Planeerimisseadus §9 2) (16)). 5. Joonis DP-5. Tee ristlõige 6-6. Kergliiklustee ja krundi piiri vaheline vähim kaugus 1,0m(EVS 843: 2003 tab.7.9).Valgustuse puhul on tegemist tänavavalgustusega, mis haarab nii sõiduteed, kui ka kergliiklusteed (valgustus ei tohi eksitada liiklejat). Teiste teede ristlõigetel arvestada jalgte 0,2m laiuse vaba ruumiga nt kruntidel aedade või haljastuse rajamisel.(Planeerimisseadus §9 2) (16). Märkus Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga. Lugupidamisega Peeter Paju Direktori asetäitja kt.		
5.	Harjumaa Päästeteenistus	Nr.496 09.02.2006	Kooskõlastatud Kajar Laus Projektide ja ehituskontrolli talituse juhataja	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
6.	Eesti Energia AS –i jaotusvõrk Tallinna –Harju piirkond	Nr.13781 08.02.2006	Detailplaneeringu muudatus Kooskõlastatud tingimustel: Selle kooskõlastusega muutub kehtetuks kooskõlastus nr 11048 (09.09.05).	Kaust nr.4 Joonis DP-4	Märkused täidetakse järgmises projekterimistaadiumis

			Tööjooniste staadiumis konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised koostööstada täiendavalt Merle Sildnik		
7.	Muinsuskaitseamet	Nr.4119 23.02.2006 .	Koostööstastan Silja Konsa Harjumaa vaneminspektor	Kaust nr.4 Joonis DP-3	
8.	AS Elveso	Nr.110/06 18.04.2006.	Koostööstastatud Ühisveevärk ja kanalisatsioon Enn Laidvee	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
9.	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	18.04.2006	Koostööstastatud veevarustuse ja kanalisatsiooni osas	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
10.	Kaasomanik Maie Tiisel	25.05.2006.	Koostööstastatud Kiivita 1 omanik Maie Tiisel	Kaust nr 4 Joonis DP-	
11.	Kaasomanik Kivinuka KV OÜ	13.03.2006.	Koostööstastatud Anti Roosnupp	Kaust nr.4 Joonis DP-	

Projektijuht: Anti Roosnupp

MAAOMANIKUD

Maavaldus	Omanikud	Aadress
Kiivita kinnistu	Kivinuka Kinnisvara OÜ	Kibuvitsa 25, Tallinn
	Maie Tiisel	