

**RAE VALLA JÄRVEKÜLA KÜLA INNO I
KINNISTU MAATÜKI I JA 2**

DETAILPLANEERING

Töö nr 463

Tellija :Sirje Toonpere

Projekteerija: KIVINUKA KV OÜ

Järveküla Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2
detailplaneeringu koostajad

Projektijuhtimine	A. Roosnupp
Arhitektuurne osa	U. Ivask
Tänavavõrk ja liikluskeem	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
 - 4.1. Planeering
 - 4.2. Elamuehitus
 - 4.3. Haljastus
 - 4.4. Tehnovarustus planeeritava alal
 - 4.5. Vertikaalplaneerimine
 - 4.6. Servituudid
 - 4.7. Jäätmemajandus
 - 4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

B. LISAD

1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks alevikus
2. Tellimiskiri detailplaneeringu koostamiseks.
3. Maaomanike nimekiri
4. Väljavõte Inno -I kinnistusraamatust

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

GRAAFILINE OSA

JOONISED

1. Asendiplaan	DP-1	M 1:15000
2. Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	DP-2	M 1:2500
3. Tugiplaan.	DP-3	M 1:1000
4. Põhijoonis	DP-4	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	DP-5	M 1: 500
6. Vertikaalplaneerimine ja lõiked	DP-6	M 1:1000
7. Sadevete trassi skemaatiline lahendus	DP-7	M 1:2000
Koopiad originaal kooskõlastustest		

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Järveküla küla Inno I kinnistu maatüki I ja II detailplaneering on koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Rae Vallavolikogu poolt vastu võetud otsus nr. 437 28.juuni 2005.a. .

Geodeetiline alusplaan M 1:500(Kivinuka KV OÜ töö nr. GA 459 Tallinn 2005.a.).

Planeerimiseeadus.

Rae valla üldplaneering

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

2. ASUKOHT. MAAOMAND

Planeeritav maa-ala asub Järveküla küla territooriumil endise kinnistu Inno maadel.

Planeeritavat ala piiravad idas Juhani I, kagus Inno ja edelas Toffri kinnistu ning loodes Sepa kinnistu.

Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 2,9 ha. Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 43÷48 vahele. Inno-I kinnistu maatükk I ja II kuuluvad Sirje Toonperele.

2.1 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Planeeritaval alal Rae vallas Järveküla küla , Inno I maaüksuse piirkond kuulub Põhja-Eesti platoo piiresse. Käsitletav ala on nõrgalt lainja reljeefiga moreenitasandik, mis on olnud rohumaa. Maapind on absoluutkõrgusel 43-48 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 rohumaa.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Olemasolevad tehnovõrgud Inno I kinnistul puuduvad.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

3.1. Arvestamisele kuuluvad Planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1. Rae valla üldplaneering
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.Planeering

Maa-ala detailplaneering on koostatud mõõdus M 1:1000 ja M 1:500. Moodustatud on 14 uut elamumaa sihtotstarbega krunti. Planeeringule on moodustunud kaks transpordimaa krunt ja üks sotsiaalmaa krunt Ü1, kuhu rajatakse haljasala, istutatakse vähemalt 10 puud, mille kõrgus täiskasvanult vähemalt 10 m. Haljasala on avaliku kasutusega ja peale valmimist antakse üle Rae valla omandisse.

4.2. Elamuehitus

Elamumaa kruntidel on ette nähtud üksikelamud. Kruntide ehituskeeluala on toodud põhijoonisel, vaata DP-4. Ühele krundile on lubatud ehitada kahekorruseline elamu maksimaalse kõrgusega 9 m ja abihoone. Abihoone on lubatud suurima ehitusaluse pinnaga kuni 40 m² ja kõrgusega kuni 4 m. Hoonete ehitusalune pind kruntidel on 200 m². Majade paiknemine kruntidel 1 ja 14 on vaba, ülejäänud kruntidel katuseharja suund risti või paralleelselt uue moodustuva tänavaga. Hoonete katusekalle on antud detailplaneeringus ettenähtud 35 ÷ 45°. Välisviimistlusena võib kasutada krohvi, kivi ning 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 uue moodustuva tänava kaudu. Tee maa-alale on seatud seaduslik kitsendus kommunikatsioonide läbilaskmiseks.

Hoonete eskiisid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga ,et see oleks kooskõlas naaber elamugrupi arhitektuurivormi ja keelega.

4.3 Haljastus

Igale elamumaa krundile ja sotsiaalmaa krundile on ettenähtud istuda 10 puud, välja arvatud krunt nr 1, kuhu tuleb istuda 15 puud, mille kõrgus täiskasvanuna on vähemalt 10 meetrit kõrghaljastuse rajamiseks. Antud maa-alal on head kasvutingimused kaskedele, pärnadele, kastanitele jt. Pargiala ja kõrghaljastuse rajamiseks koostatakse eraldi tööprojekt.

4.4.Tehnovarustus planeeritaval alal.

4.4.1.Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus rajaneb ühisveevärgil, mille ühendussiiber asub Kindluse teel. Veetrassi torustikud on Ø 110mm. ühendatakse ühisveevärgiga vastavalt Elveso tehnilistele tingimustele. Veevarustuse toita on 14 elamumaakrunti. Detailplaneeringu alale on arvestatud vett 8 m³/d . Tuletõrje veevarustus tagatakse planeeritaval alal hüdrantidega 10 l/sek. Kanaliseerimine on ettenähtud rajatavasse tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi, mis tuuakse Kindluse teele ja sealt uuele rajatavale tänavale. Heitvee kogus on 8 m³/d, vastavalt Elveso tehnilistele tingimustele

Arendaja on kohustatud sadevee eelvoolu ehitamisel osalema.

4.4.2. Elektrivarustus

Detailplaneeringu maa-alal on elektri osas antud põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on lähtutud Eesti Energia AS tehnilistest tingimustest nr 84202/1 27.10.2006.a.

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
- elektrikeris
- elektriküte

Tänavad varustatakse tänavavalgustusega. Elektrienergiaga varustamine on planeeritud Juhani I mü-le planeeritavast alajaamast, millest saavad madalpinge toite krundid. Planeeritava ala tarbijate 0,4 kV toiteliinid paigaldatakse maakaabliga. Kruntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilbid paarikaupa või üksikult.

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

4.4.4 Sidevarustus

Vastavalt Elion AS tehnilistele tingimustele nr 4897200 ehitatakse välja sidekanalisatsioon 14 elumumaa krundile Assaku telefonijaamast.

4.5. Vertikaalplaneerimine ja Tuletõrje veega varustamine.

Kindluse teelt loode kagu suunas saab alguse projekteeritav tänav, mis viib kruntidele. Tee maa-ala laiuks on võetud 16 m. Sõidutee laiuks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav ja kõnniteega. Inno I maa-alale planeeritud teed on ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse. Kõik planeeritavad teed on ette nähtud avaliku kasutusega. Liigvesi juhitakse drenaaži kaudu Kindluse tee drenaaži, vaata DP-7. Tuletõrje veevarustus on tagatud hüdrantidega.

4.6 Servituudid

Teede kruntidel on seatud isiklik servituut, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid.

4.7. Jäätmemajandus

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

4.8. 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 omaniku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
4. Lukustatud aiaväravad vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.

MAAOMANIKUD

Maavaldus	Omanik	Aadress
Inno I maatükk1 ja 2	Sirje Toonpere	Paldiski mnt 183-26

Järveküla küla INNO-I maatüki I ja II
detailplaneeringu koostõlustuste tabel

Jr k. nr .	Koostõlastav organisatsioon planeeritava alal paikneva vara omanik	Koostõlastuse nr ja kuupäev	Koostõlastuse täielik ärakiri	Koos- kõlastuse originaali asukoht	Projek- teerija märkused Koostõlas- taja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
1.	Harju Maaparandus- büroo	Nr.112/06 06.06.2006.a.	Koostõlastatud Juhataja asetäitja Tõnis Lepp	Kaust nr 4 Joonis DP-4	
2.	Tallinna Tervisekaitse- talitus Harjumaa osakond	N6-1/541 05.06.2006.a.	Detailplaneering on koostõlastatud juhataja Kai Raska	Kaust nr.4	
3.	AS Elion Ettevõtted AS	Nr.4976344 06.06.2006.a.	Koostõlastatud Tingimustel: Koostõlastus kehtib järgmiste jooniste, lehtede kohta: DP-4 Koostõlastus kehtib kuni 05.06.2007 Arvo Sepp sideliiniinsener	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
4.	Põhja Regionaalne Maanteeamet	Nr. 60469 26.06.06.	Detailplaneeringu läbivaatus Põhja Regionaalne Maanteeamet läbi vaadanud väljapool riigimaantee teekaitsevööndit paikneva Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 detailplaneeringu (Töö nr.463) teeb järgmised märkused: 1. Vastavalt Teeseadus § 13 nõutele on kohaliku maantee teekaitsevööndi laius 20 kuni 50 m äärmise sõiduraja teljest. 2. Kindluse tee, kui magistraali sõiduteevähim laius on 6,0 m. Kergliiklustee vähim laius 3,0 m ja kaugus sõidutee äärest vähemalt 5,0 m.	Kaust nr.4	Märkused on täidetud

			Lugupidamisega Peeter Palu direktori asetäitja		
5.	Põhja-Eesti Päästkeskus	Nr.2465 01.06.2006.a.	Kooskõlastatud Andres Mäll	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
6.	OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinna–Harju sektor	Nr.58 12.02.2007.a.	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Jelena Maljugina	Kaust nr.4 Joonis DP-4	Märkused täidetakse järgmises projek- teerimis- staadiumis
7.	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	07.06.2006.a.	Kooskõlastatud Veeliitumise ja kanalisatsiooni osas Peeter Laidma	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
8.	AS Elveso	Nr272/06 30.06.2007.a.	Kooskõlastatud Enn Laidvee ÜVK arendusjuht	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
9.	Juhani I kinnistu omanik OÜ Hansa Kinnisvara	12.det.2006.	Lahendusega nõus Karin Mägi	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
10	Inno III omanik Celandar Ehitus	25.09.2006.a.	Nõus lahendusega Aare Saliste	Kaust nr.4 Joonis DP-4	
11	Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 omanik	09.07.07.a.	Nõus OÜ Kodala Juhataja Ülo Aljand	Kaust nr 4 Joonis DP-4	

Projektijuht: Anti Roosnupp