

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Omanik : Olev Kõima

Asukoht : Rae vald, Kadaka küla, Mäe Hansu mü.

Projekti koostamisest võtsid osa:

Arhitekt Tõnis Sirp

Insener Tõnu Pomerans tel. 05011417

1.1. Sissejuhatus

Käesolevaga on koostatud Harjumaal, Rae vallas, Kadaka külas asuva katastriüksuse Mäe Hansu maaüksuse detailplaneeringu korrektuur, eesmärgiga osaliselt ümber planeerida sinna varem kehtestatud elamugrupi detailplaneering, selle tihendamise ja vaadeldava ala suurendamise eesmärgil. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikupoolne sooviavaldus Harju Projektbüroo OÜ-le ja Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 586 11.06.2002.a. detailplaneerimise algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Mäe Hansu kinnistu elamugrupi detailplaneering, mis on kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr. 222 19.06.2001.a.
- Rae Vallavalitsuse ja omaniku poolt 12.06.2002.a. sõlmitud. leping detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta.
- OÜ Geodeesia AP poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan M 1: 500, Töö AP02_099, 13.12.2002.a. (tel.6779396).

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav Mäe Hansu 2.82 ha suurune maa-ala paikneb Rae vallas, Kadaka külas, Lagedi-Aruküla teest edelas. Läänest piirneb ala hoonestatud Kellukese mü-sega ja Sepa mü-sega, idast ja põhjapoolt piirneb ala riigimaaga. Lääne ja idaosas piirneb vaadeldav ala kohati Sepa-Hindreku II maaüksusega. Juurdepääsuteed ja elektrivarustus õhuliini näol antud alale on lahendatud juba varemkehtestatud detailplaneeringuga antud alale. Käesoleva tööga nähakse ette antud alale kokku 8 pereelamukrundi moodustamine, millest üks krunt on hoonestatud vastavalt varem kehtestatud detailplaneeringu ehitusõigusele.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritav ala hõlmab Mäe Hansu kinnistut, registriosa nr.883 katastritunnus 65301:013:0060. Tegemist on maatulundusmaaga. Pindala 2.82 ha. Omanik: Olev

Kõima. Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneerigu plaanil.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval ala keskosas paikneb elamu ja lehtla, vastavalt varem kehtestatud detailplaneeringu ehitusõigusele. Samas läheduses paikneb puurkaev, katastri nr. 15409, puurimisluba nr.14764. Elamuni on ehitatud veetrass ning reoveed kanaliseeritakse kogumiskaevu. Vaadeldava ala keskosa läbib 0.4 kV õhuliin, mis kuulub likvideerimisele. Vaadeldaval maa-alal muinsuskaitse all olevad objektid puuduvad.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on suhteliselt tasane, languga lõunasuunas. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +40.70 (põhjaosas) kuni 38.40 (maa-ala lõunaosas). Planeeritud ala kujutab endast looduslikku rohumaad, kus kõrghaljastus puudub.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimis- ja Ehitusseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse põhimõtted
- ehitustevahelised kujud, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Tänavavõrgu kujundamisel on arvestatud planeeritavate tehnovõrkude asukohaga, lähtuvalt nende tehnilistest parameetritest.
- Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud naaberalade perspektiivse vajadusega.
- On ette nähtud maa-ala haljastuse rajamine
- Tagatud juurdepääsud naaberkinnistutele.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 8 pereelamukrundi, 1 tootmismaa krundi ning 2 transpordimaa krundi moodustamiseks. Kokku on planeeritaval alal 11 krunti.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Elamumaa (EE)	14 873 m ²
Tootmismaa (T)	323 m ²
Transpordimaa (L)	2 063 m ²

Planeeritava ala pindala: 28 195 m²

Elamukrunte ja maad läbivatele tehnovõrkudega aladele on määratud kitsendused, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hooldamist.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud planeeritavate tehnovõrkudega planeeritaval alal. Kruntimisel on arvestatud olemasoleva ja planeeritava juurdesõiduteega (ala põhja ja lõunaosas).

Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele A-2. Elamuid võib projekteerida max 2-korruselistena, kõrgusega maapinnast kuni 9.0 m. Krundil võib max. paikneda 2 eraldiseisvat hoonet, neist üks elamu.

Käsitletavasse elamukvartalisse on planeeritud 8 pereelamukrunti, 2 teemaa krunti ja 1 tehnorajatise krunt. Tehnomaal paikneb olemasolev puurkaev.

Hoonestusviis on vahelduv, hoonete välisviimistlus vaba. Katuseharja suund võib olla risti või paralleelne krundi esipiiriga. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Olemasoleva hoonestu lehtla, mis jääb osaliselt ehituskeelualasse kuulub ümberpaigutamisele

Keldrite rajamine ei ole majanduslikult otstarbekas, mistõttu vajalikud majandusruumid nähakse ette elamute mahus ehk blokeeritult elamuga. Olenevalt maapinnast ja asukohast võib aluspõhjaline lubjakivi pealmine pind olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimusi.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Lagedi-Aruküla teelt lähtuva olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Vastavalt varemkehtestatud (2001.a.) Mäe_Hansu elamugrupi detailplaneeringule on joonistele kantud teeservituut juurdepääsutee osale, mis läbib Sepa-Hndreku II kinnistut, samuti sealt lähtuvale ühesuunalisele liiklusega ringteele (kõvakatte laius 3.5m). On arvestatud võimalusega tänavad edasi arendada naaberkinnistutele. Lisaks planeeritakse 4.0 m laiused siseteed (kõvakate 3.0m ja killustikust teepeenarad kumbki 0.5m) kinnistu põhja- ja lõunaosas. Nimetatud kahe planeeritava tupiktee teemaa laiused on 7.0m. Tänavate projekteerimise lähtetase on erandlik (E), kuna kumbki juurdepääsutee on mõeldud kahe kinnistu tarbeks. Minimaalne tänava liiklusvool võimaldab siin planeerida üherajalist teed. Lõunapoolse tupiktee otsa ja planeeritava tuletõrjevee mahuti juurde planeeritakse 15.0 m ümberkeeramiskohad. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Teede maa-ala laius võimaldab paigutada insenervõrgud haljasribade alla. Parkimine on lahendatud kruntidel. Elamukruntidel on garaaz'id. Lisaks on parkimiskohad 2-le sõiduautole. Kõik teed kuuluvad asfalteerimisele. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Tänavate teekaitsevööndi laiuseks nähakse ette 5.0m. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega. Elamukvartalite teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.02 Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Osaliselt krundid planeerida kerge täitega (puude istutamise

vajadusega). Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Lähtudes maa-alade kõrgusarvudest tuleks ehitusalal maapinna täitekõrguseks keskmiselt 10 - 40cm. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

3.5.Planeeritav haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Et vähendada tuule mõju lagedal maastikul ning privaatsuse tõstmiseks elamukruntidel istutada kruntidele kõrghaljastust ja täiendada seda tiheda põõsasindegaga. Krundi haljastuse ja heakorrastuse detailne projektlahendus antakse elamu projekti koosseisus, sõltuvalt selle lahendusest ja mõõtudest. Põhitee äärsete kinnistute planeerimisel näha sinna ette kõrghaljastus, mida täiendada tiheda põõsasindegaga.

Piirded rajada puitlappidest või metallvõrgust + hekk Krundipiirde $H_{max} = 1.4$ m. Krundi esipiirded täiendada betoonsokliga. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega. Nähakse ette tänavavalgustus.

3.6.Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus (eramuehitus) pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed kuuluvad kanaliseerimisele klaasplastist kogumismahutite baasil $V = 8.0$ m³. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehooldus eeskirja tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus:

Veevarustuse allikaks on olemasolev puurkaev (katastri nr.15409). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi kirjale nr.11-2-19/7743 18.11.2002.a. on puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud 10.0 m-ni.

Maaüksusele rajatakse detailplaneeringu kohaselt 8 elamut. Keskmise elanike arv elamus on 4, seega kogu detailplaneeringu järgi on veetarbijaid $8 \times 4 = 32$ elanikku. Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on veetarve $32 \times 0,15 = 4.8$ m³/d.

Detailplaneeringule on kantud veejuhtimisservituut, et juhtida vett igale kinnistule.

Tuletõrjeveevajadus 5 l/s, mis saadakse planeeritava 54.0 m³ tuletõrjeveemahuti baasil.

Veetorustikud kulgevad piki teid, tänavaid.

Veetorustiku materjaliks on plastik. Majaühendused on läbimõõduga 32 mm (DN 25 mm), majaühendustel maakraan DN 25 mm.

Kõik plastiktored märgistatakse märgistuslindiga.

Sademevee äravoolukraavid puuduvad, sademevesi voolab maaüksuselt pindmise äravooluga või imbub pinnasesse. Aluspinnaseks on lubjakivi. Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga objekte ei ole.

Kanalisatsioon:

Mäe Hansu maaüksuse planeeritav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $4.8 \text{ m}^3/\text{d}$.

Majandus-reoveed kanaliseeritakse klaasplastist kogumismahutitesse ($V = 8.0 \text{ m}^3$), mis kuulub perioodiliselt väljavedamisele. Mahutite asukohad määratakse proj. järgmistel etappidel (hoone sidumisprojekti etapil).

4.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritud kruntidele lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilistele tingimustele nr.26888 12.11.2002.a. Elamukvartal (seitse planeeritavat ja üks olemasolev elamu) saab toite olemasolevast "Päikese" 10/0.4 kV mastalajaamast.

Planeeritava elamukvartali toide on ette nähtud rippkeerdkaabliga AMKA õhuliinil piki kvartalisse sisseviivat ja kvartalisiseseid teid. Vajalik täiendavalt kolm kahe arvestiga ja üks ühe arvestiga liitumiskilpi. Käesoleva töö mahus nähakse ette Kellukese mü väikeelamu elektrivarustus lahendada piki teed kulgeva õhuliini baasil. Tänavavalgustus lahendada rippkeerdkaabliga AMKA, ühispaigaldusega madalpingeliini mastil.

Elamute telefoniseerimine on vajadusel võimalik lahendada vastavalt sidevarustuse tehnilistele tingimustele.

Koostas: arhitekt Tõnis Sirp

GSM 056676359

