

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saue Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamisest.
- Lähteülesanne koos võrguvaldajate tehniliste tingimustega
- Tellija tellimiskiri
- Topogeodeetiline alusplaan M1:500 (AS OPTISET, Tallinn, 2000.a.).
- Ehitusgeoloogiline ülevaade (AS Minaron, töö nr. ...., Tallinn, 2000.a.).
- Kiia küla keskuse hoonestusprojekt (nr.879121 GP)

### 2. LÄHTEOLUKORD

#### 2.1 Looduslikud tingimused. Haljastus.

Planeeritav ala, suurusega ca 2.5 ha, paikneb saue vallas, Kiia külas, moodustades ühe osa kinnistust KALDA II.

Planeeritav ala piirneb kirdest Vääna teega, kagust olemasoleva hoonestusega ning nimeta juurdepääsutanavaga, edelast kinnistuga Kiia 13-1 ning loodest kohaliku põllumajandusliku tähtsusega kruusakattelise teega.

Maa-ala on suhteliselt tugeva loode-kagusuunalise reljeefiga, langusega loode suunas looduslik rohumaa.maapinna absoluutväärtused jäävad vahemikku +29.00 ... +39.00.

Maa-ala Vääna tee-äärses osas paikneb 8 suurt elujõulist mäнди. Ülejäänud maa-alal kõrghaljastus puudub.

#### 2.2 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Kirjeldatud maa-ala paikneb Saue vallas, Kiia külas, Tallinn-Keila maanteest põhja pool Keila-Joa tee ääres. Ala pinnareljeef on küllaltki tasane, kuna see on otseselt sõltuv allpool lasuvatest karbonaatsete kivimite pealispinnast. Kinnistu maaüksus paikneb Põhja-Eesti platool, alvaril, kus aluspõhja kivimid on kaetud õhukese kvaternaarisetete kihiga.

Geoloogiline ehitus on lihtne. Pindmise kihi moodustavad täitepinnased (teede lähedal) või mullasegune rähk, mille kogupaksus ei ületa valdavalt 1 m.

Vahetult mulla või täitepinnase all lasuvad keskordoviitsiumi jõhvi-keila lademe savikad lubjakivid, merglid ja metabentoniidid. Karbonaatkivimid on kesktugevad ja tugevad, ülemises 0,3 m osas on kivimid murenenud. Lubjakivi lademe kogupaksus ulatub kuni 15 m.

Selle all lamab savine glaukoniitlubjakivi abs. Kõrgusega 17...22 m ning kogupaksusega 0,6...1,5 m. Selle alla jääb diktüoneemakiht paksusega 4,5...5,5 m. Diktüoneemakilda all maapinnast 18,5...19,0 m sügavusel (abs.kõrgus 13,5...9,7) lamab kambrium-ordoviitsiumi aleuroliidi vahekihtidega liivakivi.

Selle rajooni kivimite kandevõime on väga hea. Lubjakivide üheteljeline survetugevus on valdavalt 94...200 kg/cm<sup>2</sup>, mis ületab tunduvalt rajatavate ehitiste vajadusi. Lubjakivide keskmine looduslik mahukaal on 2,67...2,70 g/cm<sup>2</sup>. Täitepinnas ja mullakiht ehitusaluseks ei sobi ning tuleb eemaldada. Maa-ala puuduseks on on lubjakivide lähedus maapinnale, mis teeb kommunikatsioonide ehituse kalliks.

### **2.3 Hüdrokeoloogilised tingimused**

Kirjeldatud ala lubjakivi lademes on veekihi tasapind 9..11 m sügavusel maapinnast abs. Kõrgusel 20...21 m (06.1989.a.). Pinnasevesi praktiliselt puudub. Paeplatool võib aga esineda ülavett kevad- ja sügisperioodil, kuna aluspõhja savikad lubjakivid ei suuda lumesulamis- ja sügispaduvihmade ajal tekkivat veekogust kiiresti drenida. Sellel ajal ei ole soovitatav rajada trasside kaevikuid, mis võivad täituda veega.

Pinnaste külmumissügavus on 1,2 m. Maa-ala ökoloogiline seisund on rahuldav.

Pinnaste töötlemiskategooriad SniP IV-2-82 järgi on järgmised:

- täide – 9a
- lubjakivi murenenu – 15b
- lubjakivi kõva – 15v

### **2.4. Olemasolevad hooned ja maakasutus**

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Planeeritav ala moodustab ühe osa kinnistust KALDA II, mille omanikuks on pr. Ilse Metsamaa. Planeeritava ala suurus tuleneb looduslikest piiridest ning Tellija soovist, s.o. ca 2.5ha (kogu kinnistu suurus on 27.73 ha).

Koopia piiridokumentidest on toodud käesoleva projekti lisan nr.4.

### **2.5. Tehnovõrgud.**

Planeeritaval alal tehnovõrgud paikneb kinnistul KALDA-I paikneva elamu kanalisatsiooni kogumiskaev.

Ala kuivendamise eesmärgil paikneb loodepiiri põllutee all kaks truupi, mis on ühendatud teisel pool teed paikneva kraavisüsteemiga, mis on kõrgvete ärajuhtimise eelvoolu alguseks.

Planeeritaval ala kagupoolse juurdepääsutäna ääres paiknevad tsentraalne vee ja kanalisatsiooni trass ning elektriõhuliinid. Nimetatud kommunikatsioonid on käesoleva detailplaneeringu toite- ja liitumispunktideks.

### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

#### **3.1 Üldised planeerimispõhimõtted.**

Planeeringu aluseks on väljastatud lähteülesanne ning looduslik situatsioon.

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- Väana tee kui kõrvalmaantee kaitsetsoon on määratud 20m ning müratsooniks on määratud 30m (väike liiklusintensiivsus).
- tee kaitsetsoon on ette nähtud tiheda kõrghaljastusega haljasmaana kruntide koosseisus.
- täpselt on kinni peetud kinnistu piiridest.
- tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud võimaliku elamuehituse laienemisega edela suunas.

#### **3.2 Projekteeritud ärihooned**

Vastavalt varem koostatud Kiia keskuse hoonestusprojektile ning väljakujunenud situatsioonile ei ole planeeritavale alale äri- ega ühiskondlikke hooneid ette nähtud.

Lähim kaubanduskeskus paikneb teisel pool Väana maanteed, AS Kindlus territooriumil.

#### **3.3 Projekteeritud elamud**

Planeeritaval alale on projekteeritud 10 ühepereelamut. Projekteeritud kruntide keskmine suurus on 1629m<sup>2</sup>. Väikseim krunt on 1278m<sup>2</sup> (pos. nr.1) ning suurim on 2215m<sup>2</sup>.

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on toodud projektlahenduse joonisel (joon. nr. 3) ning tabelitena seletuskirja järgnevates punktides.

#### **3.4 Projekteeritud haljastus**

Vähendamaks võimalikku liiklusrüü, tolmu ja visuaalset avatust, on Väana tee äärde ette nähtud tee maa-ala piirist arvestades 12m laiune (laius tuleneb väljakujunenud situatsioonist, vt.kagupoolne kinnistu piir) haljasmaa riba, mis kuulub vastavate elamukruntide koosseisu. Nimetatud haljasmaad on ette nähtud tiheda kõrghaljastuse istutamiseks koos põõsarindegaga.

Samuti on teeäärsete elamukruntide koosseisust osa ette nähtud analoogselt haljastada, kuid seda juba elamumaa sihtotstarbena. Kokku tekib selliselt 30m laiune haljastatud kaitsevöönd,

mis peaks olema piisav, sest tegemist on kõrvalmaanteega, millel on väga väikene liiklustihedus.

Muul territooriumil ei ole üldkasutatavat haljastust projekteeritud (maapinna-lähedane paas, rasked kasvutingimused).

Haljastus tekib aga kruntide heakorrastamisega hekkide, põõsaste ja väiksemate juurekavadega ilupuude näol teostatutena uute krundiomanike poolt hoonestuse ehitamise perioodil.

### **3.5. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud**

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Kevadeti esineb põllutee ääres pinnapealset lumesulamisvett, mis jääb loode suunas valgudes tee taha pinnaselohkudesse pidama.

Selle vältimiseks tuleks maapinda tõsta alates +31.0 maapinna kõrgusmärgist kuni põlluteeni, kust teeäärse vertikaalplaneeringuga suunatakse see olemasolevatesse truupidesse.

Vältimaks suhteliselt suure kallaku tõttu üldist vete valgumist alumistele kruntidele, on ümber majade ja sealt tee alla paigutatud dreanaži abil juhitud liigsed veed samadesse truupidesse (krundil nr.4 on selle tarbeks loodud servituut).

Olmeprügi konteinerid on ette nähtud paigutada projekteeritud kinnistute territooriumil.

Planeeritava ala kagupoolse piiri lähedale, olemasoleva tee äärde on planeeritud sorteeritud prügijäätmekäitluse konteineri asukoht, mis põhimõtteliselt võiks teenindada kogu samal pool Vääna teed asuvat asumit.

On arvestatud Vääna tee võimaliku müraga ning loodud, tulenevalt väljakujunenud situatsioonist, 30m laiune haljastatud mürakaitsetsoon.

Vastavalt kehtivale müra sanitaarnormidele EPN 17 on elamu territooriumil lubatud müra ekvivalenttase päevasel ajal 55dB. Et on tegemist väljakujunenud elamuala jätkuga, siis magistraaltee (kõrvaltee) äärsete elamuterea sõiduteepoolisel küljel on lubatud 5dB võrra suurem müratase juhul, kui müratase ei ületa eluruumides lubatud piirväärtusi (vastavalt 40dB päevasel ajal) ning müratase hoonete taha jääval välisterritooriumil ei ületa suurust 55dB.

Arvestades kruntide orienteeritust ilmakaarte suhtes, on tulevaste elamute (pos. nr. 4...7) Eluruumide paigutus müra suhtes soodne, jäädes vääna tee suhtes kaugemale. Vääna tee pool (kirre) paiknevad suhteliselt väheste avadega abiruumid (eluruumid avanevad peamiselt kagu-edela suunda).

Positsioonide 4...7 ehitusprojektide koostamisel tuleb juhendada ehitusnormi EPN 16.1 heliisolatsiooni nõuetest.

### 3.6 Territooriumi bilanss ja maj.- tehnilised näitajad

#### Territooriumi bilanss (detailplaneerimise liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m <sup>2</sup>	%
1.	Väikeelamute maa	EE	16093	81.3
2.	Transpordimaa	L	1970	10.0
3.	Tootmishoonete maa	Th	86	0.4
4.	Üldmaa	Ümr	1635	8.3
	<b>Planeeritav ala kokku</b>		19 784	<b>100%</b>

Parkimiskohtade arv: 40

Elamukruntide arv: 10

Projekteeritud elanike arv: 40

#### Suletud brutopindade bilanss (katastriüksuse liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m <sup>2</sup>	%
1.	Väikeelamute maa	E	4600	99.8
2.	Tootmismaa	T	18	0.2
	<b>Brutopindade bilanss kokku</b>		4618	<b>100%</b>

## **4. TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE**

### **4.1. Teed ja liiklus**

Planeeritav maa-ala on Saue vallas, Kiili külas Vääna maantee (Harju TV kõrvalmaantee), nimeta kohaliku juurdesõidutee ning kohaliku tähtsusega põllumajandustee vahelisel maa-alal.

Projektlahenduses on Vääna mnt. kaitsetsooniks ette nähtud 20m ning mürakaitsetsooniks 30m. Kuna liiklusintensiivsus nimetatud teedel ei ole suur ning müratase ei ületa piinormi ei ole spetsiaalseid mürakaitsemeetmeid rakendatud. Ette on nähtud kaitsetsooni istutada puud.

Planeeritavale alale on kavandatud 10 väikeelamu krunti, milledele juurdepääs on ette nähtud Vääna mnt. –lt ärapöörava nimeta juurdesõiduteelt. Kruntidele juurdepääsuteed lõpevad tupikutega.

. Planeeritaval alal on teede maa-ala laiuseks alguslõigul 12m, edasisel teel aga 10m, millest 5m võtab enda alla asfaltbetoonkattega sõidutee. Ülejäänud alale jäävad insenervõrgud.

### **4.2. Vertikaalplaneerimine ja sadevete kõrvaldamine**

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, tugeva languga loode-kagu suunas. Maapinna absoluutväärtused kõiguvad +29.0...+39.0.

Lähtudes olevate teede kõrgustest on lahendatud antud ala vertikaalplaneerimine.

Teed on ilma äärekivideta, 0.5m laiuste killustikservadega. Teedel on antud nii piki- (0.04-0.07) kui ka põikkalle (0.02). Haljasribad on projekteeritud keskelt lohku.

Insenervõrkude trassid on paigaldatud haljasalade alla. Drenaaž on sõidutee all. Drenaaž on filterkangaga kaetud perforatsiooniga plasttorudest, teedealusesse drenaaži ühendatakse ka majaümbruse drenaaž.

Vertikaalplaneeringuga ning dreneerimisega juhitakse liigsed veed oleva truubi kaudu kraavi.

### **4.3. Parkimine**

Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaažid. Lisaks on parkimiskohad 2-le autole garaaži ees.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk. nr.	Posn r.	Krundi planeeritud Sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	2	3	4	5	6
2.	1-10	Elamumaa	1 eramu	2-3	4
			<b>kokku</b>		<b>40</b>

Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.1. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

## 5. VEEVARUSTUS

Kinnistu KALDA II olme- ja joogivee vajadus on 10m<sup>3</sup>/d; 1 l/s.

Vesi võetakse AS Kindlusele kuuluvast joogivee süsteemist. Toiteallikateks on Vääna-Posti elamukvartali puurkaev nr.5856 tootlikkusega 6m<sup>3</sup>/h ja Kindluse puurkaev nr.1677 tootlikkusega 7m<sup>3</sup>/h. Puurkaevul nr.1677 paikneb veetorn-mahuti V=30 m<sup>3</sup>.

Tuletõrjevesi saadakse projekteeritud torustikule paigaldatavast hüdrandist. Vajadusel täiendab tuletõrje veevõtuvõimalusi olemasolevad tuletõrje veevõtukohtad: AS Kindlusele kuuluva Vääna-Posti kaupluse ees ja Kindluse töökoja territooriumil olevad veevõtukohtad, kaugusega proj. elamukvartalilt 300 meetrit.

Tänavaveetorustik rajatakse veevarustuse plasttorudest Ø 63 – 110mm, PN10.

## 6. KANALISATSIOON

Reoveed KALDA II kinnistult suunatakse kohaliku kanalisatsioonipumpla abil olemasolevasse AS Kindlus poolt hallatavasse kanalisatsiooni süsteemi.

Tänavatorustik rajatakse kanalisatsiooni plasttorudest Ø160 mm, kasutatakse plastkaevusid. Normaalse kiiruse saavutamiseks survetorus Ø90 mm peab kanalisatsioonipumpla toodang olema 5l/s tõstekõrguse h=9m.... Pumplasse paigaldatakse kaks pumpla.

## 6.1. Drenaaž

Kruntidevahelise tee alla on planeeritud filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest drenaaž, kust veed juhitakse olemasolevasse kraavi. Tee drenaaži on võimalik juhtida ka kruntidelt tulevad drenaažveed.

## 7. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

### 7.1. Elektrivarustus

Vastavalt planeerimiskavale on Saue valla Kiia küla Kalda II kinnistu ette nähtud hoonestada väikeelamutega (10 tk). Fekaalvete ärापumpamiseks on ette nähtud ehitada ülepumpamisjaam. Ehitatav tee on ette nähtud valgustada.

Ala elektrikoormuse määramisel on arvestatud keskmiselt 160 m<sup>2</sup> üldpinnaga ja järgmise elektrifitseerimise astmega väikeelamutega:

- elektripliit
- elektrikeris võimsusega kuni 6 kW
- elektriline otsene soojaveevarustus
- elekterküte sanitaarsõlmedes

Elekterküttega pole arvestatud, kuigi Harjumaa Elekter ei tee takistusi elekterkütte kasutamiseks väikeelamutes.

Ala arvutuslik elektrikoormus eelöeldud tingimustel on 90 kW.

Planeeritavate elamute elektrivarustuseks ehitab Harjumaa Elekter planeeritava ala lähedusse masttrafoalajaama toitega Vahiküla 10 kV õhuliinilt ehitatava 10 kV õhuliini kaudu. Madalpingeliinid ehitatakse kas õhu- või kaabelliinidena. Siinjuures peab hoonestaja arvestama toitekaabelliini korral kõrgema liitumistasuga, kui toiteõhuliini korral. Lisaks tuleb hoonestajal arvestada elamute toitekaabelliini korral ka suuremate kulutustega välisvalgustuse väljaehitamisele, kuna sel juhul tuleb ka välisvalgustus ehitada kaabelliinidena, kasutades valgustamiseks nn pargivalgusteid, millised paigaldatakse 4÷5 m kõrguste terastorumastide külge.

Elamute ja välisvalgustuse toitekaabelliinide korral on see-eest piirkonna üldine väljanägemine parem. Kuna piirkond on tugeva reljeefiga (mitte tasane), väheste puudega ning kõvera teega, on toitekaablite ehitamine eelistatavam.

Elamute toiteliini ehitamisel, eriti toitekaabelliini korral, on otstarbekas liin ehitada läbi moodustatava elamukrundi, seades liini teenindamiseks servituudi.

## **7.2. Sidevarustus**

Saue vallas Kiia külas oleva kinnistu Kalda II arvutuslik telefoniabonentide arv on 15 (10 väikeelamut).

Telefoniabonendi all on mõeldud kas telefoni- või andmeside (Internet) liini.

Ala telefoniseeritakse Kiia külas asuva ET Kindluse telefonijaama baasil, ehitades sidekaabli alates telefonijaamast kuni planeeritavate hooneteni.

Kõik ala telefoniseerimisega seotud tööd teeb AS Eesti Telefon telefoni ühendusmaksu arvel. Erandiks on olukord, kui alale ehitatakse ainult 1÷3 väikemaja. Siis tuleb ala telefoniseerimiseks kaasata ka hoonestajate vahendeid.

## **8. GAASIVARUSTUS**

Antud piirkonnas gaasivarustus puudub.