

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, 2001.a.).
- Ehitusgeoloogiline ülevaade (AS Minaron, töö nr. ..., Tallinn, 2000.a.).
- Kinnistu Kalda II detailplaneerimine (töö nr.08-2000, TÜ arh. Büroo ALIS, Tallinn, 2001.a.)

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Looduslikud tingimused. Haljastus.

Vaadeldav kinnistu, suurusega ca 2.5 ha, paikneb Saue vallas, Kiia külas.

Nimetatud kinnistu piirneb põhjapoolt kinnistuga Kalda II, ida- ja lõunapoolt Kiia teega, läänepoolt kohaliku põllumajandusliku tähtsusega kruusakattelise teega.

Maa-ala on suhteliselt tugeva läänesuunalise langusega looduslik rohumaa. Maapinna absoluutväärtused jäävad vahemikku +29.00 ... +36.00.

Maa-alal kõrghaljastus puudub.

2.2 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Kirjeldatud maa-ala paikneb Saue vallas, Kiia külas, Tallinn-Keila maanteest põhja pool Keila-Joa tee läheduses. 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/cm², mis ületab tunduvalt rajatavate ehitiste vajadusi. Lubjakivide keskmine looduslik mahukaal on 2,67...2,70 g/cm². Täitepinnas ja mullakiht ehitusaluseks ei sobi ning tuleb eemaldada. Maa-ala puuduseks 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 hea .

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

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

2.4. Olemasolevad hooned ja maakasutus

Planeeritav ala on hoonestuseta.

Kinnistu omanikuks on hr. Jaan Metsamaa. Käesoleva projektiga planeeritav ala jääb kiiluna kahe looduses oleva tee vahele ning moodustab osa kinnistust Kiia 13-1. Planeeritava ala suurus tuleneb looduslikest piiridest ning Tellija soovist.

Koopia piiridokumentidest on toodud käesoleva projekti lisa nr.4. Planeeritava ala piirinaabrid on fikseeritud tugiplaanil (leht 2).

2.5. Tehnovõrgud.

Planeeritaval alal insenerivõrgud puuduvad.

Planeeritavast alast ida suunas, teisel pool Kiia teed, paikneb olev puurkaev-pumpla, kaitsetsooniga 30m.

Piki Kiia teed kulgevad alates puurkaev-pumplast põhja suunas elektri õhuliin, Ø100 veetrass ning Ø160 kanalisatsioonitrass suubumisega AS Kindlus kuuluvatele puhastusseadmetele.

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

Planeeritavast alast põhjas, endise kinnistu Kalda II territooriumil on välja ehitatud kanalisatsiooni pumppla ning ühendustorustik puhastusseadmesse mineva torustikuga.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldised planeerimispõhimõtted.

Planeeringu aluseks on väljastatud lähteülesanne ning looduslik situatsioon.

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- täpselt on kinni peetud kinnistu piiridest.
- tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud olemasolevate ning varemprojekteeritud insenervõrkudega.
- on lähtutud projekteerimise "headest tavadest" uue keskkonnasõbraliku elukeskkonna loomisel.

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 Vääna maanteed, AS Kindlus territooriumil.

3.3 Projekteeritud elamud

Planeeritaval alale on projekteeritud 9 ühepereelamut. Projekteeritud kruntide keskmine suurus on 1644m². Väikseim krunt on 1261m² (pos. nr.1) ning suurim on 2137m² (pos. nr.7).

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on toodud projektlahenduse joonisel (leht 3).

4. Projekteeritud haljastus

Kiia tee äärsete elamukruntide koosseisust on osa ette nähtud haljastada kõrghaljastusega. Et vastav haljastus oleks visuaalselt mõjuvam Kiia tee kontekstis, on uute kinnistute tänavapoolne piirdeaed tegeliku kinnistu piiri suhtes nihutatud (vt. põhijoonis).

Ülejäänud kinnistute osadel tekib haljastus seoses kruntide heakorrastamisega uute omanike poolt hekkide, põõsaste ja väiksemate juurdeistutavate ilupuude näol (lahendatakse tööjoonistes asendiplaaniga).

3.5. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Kevadeti esineb põllutee ääres pinnapealset lumesulamistvett, mis jääb loode suunas valgudes tee taha pinnaselokkudesse 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 drenaaži abil juhitud liigsed veed samadesse truupidesse. (krundil nr.5 on selle tarbeks loodud servituut).

Olmeprügi konteinerid on ette nähtud paigutada projekteeritud kinnistute territooriumil.

Sorteeritud prügijäätmekäitluse konteineri asukoht jääb kinnistu Kalda II territooriumile, mis oli põhimõtteliselt mõeldud teenindama kogu samal pool Vääna teed paiknevat asumit.

Vastavalt kehtivale müra sanitaarnormidele EPN 17 jääb elamu territooriumil lubatud müra ekvivalenttase päevasel ajal lubatud 55dB. Planeeritav ala jääb Vääna mnt. mürakaitsetsoonist kaugemale, seega mingeid mürakaitseabinõusid ei ole vaja tarvitusele võtta.

3.6 Territooriumi bilanss ja maj.- tehnilised näitajad

Territooriumi bilanss (detailplaneerimise liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Väikeelamute maa	EE	16 384	66,2
2.	Transpordimaa	L	1 105	29,3
3.	Üldmaa	Ümr	7 263	4,5
	Planeeritav ala kokku			100%

Parkimiskohtade arv:	40
Elamukruntide arv:	10
Projekteeritud elanike arv:	40

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

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Väikeelamute maa	E	4 600	100
	Brutopindade bilanss kokku			100%

4. TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

4.1. Teed ja liiklus

Planeeritav maa-ala on Saue vallas, Kiia külas Kiia tee ning kohaliku tähtsusega põllumajandustee vahelisel maa-alal.

Planeeritavale alale on kavandatud 9 väikeelamu krunti, milledele juurdepääs on ette nähtud nimeta juurdesõiduteelt.

Planeeritaval alal on tupiktee maa-ala laiuseks 10m, millest 3.5m võtab enda alla asfaltbetoonkattega sõidutee, ülejäänud alale jäävad insenervõrgud.

4.2. Vertikaalplaneerimine ja sadevete kõrvaldamine

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, tugeva languga edela-loode suunas. Maapinna absoluutväärtused kõiguvad +29.0...+36.0.

Lähtudes olevate teede kõrgustest on lahendatud antud ala vertikaalplaneerimine.

Kiia tee on ilma äärekivideta, 0.5m laiuste killustikservedega. Tee on ette nähtud asfaltbetoonkattega kuni ristumiseni kohaliku põllumajandusteedega.

Tupikjuurdepääs kruntidele nr.3 ja nr.5 on samuti kavandatud asfaltbetoonkattega, ilma äärekivideta.

Insenervõrkude trassid on paigaldatud haljasalade alla. Drenaažitorustik on ette nähtud põllumajandustee ja kruntide vahelisele maa-alale. Drenaaž on filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest, teedealusesse drenaaži ühendatakse ka majaümbruse drenaaž.

Vertikaalplaneeringuga ning dreeneerimisega 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.	1-9	Elamumaa	1 eramu	2-3	4
			kokku		36

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

5. VEEVARUSTUS

Kinnistu Kiia 13-1 olme- ja joogivee vajadus on $6\text{m}^3/\text{d}$ ning tuletõrjevee vajadusega 10 l/s , 3 tunni jooksul (üks tulekahju).

Vesi võetakse AS Kindlusele kuuluvast joogivee süsteemist. Toiteallikateks on Vääna-Posti elamukvartali puurkaev nr.5856 tootlikkusega $6\text{m}^3/\text{h}$ ja Kindluse puurkaev nr.1677 tootlikkusega $7\text{m}^3/\text{h}$. Puurkaevul nr.1677 paikneb veetorn-mahuti $V=30\text{ m}^3$.

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 ca300 meetrit.

Tänaava veetorustik rajatakse veevarustuse plasttorudest $\varnothing 63 - 110\text{mm}$, PN10.

6. KANALISATSIOON

Reoveed Kiia 13-1 kinnistult suunatakse kinnistul Kalda II oleva kanalisatsioonipumpla abil olemasolevasse AS Kindlus poolt hallatavasse kanalisatsiooni süsteemi ja puhastusseadmetesse.

Tänavatorustik rajatakse kanalisatsiooni plasttorudest Ø160 mm, kasutatakse plastkaevusid.

7. Elektrivarustus

Harju maakonna Saue valla Kiia küla kinnistu Kiia 13-1 detailplaneering annab ehitusõiguse 9 väikeelamu ehitamiseks.

Väikeelamute elektri koormuse määramisel on neis arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

- elektripliit
- elektrikeris
- elektriline soojaveevarustus

Elekterküttega v.a. sansõlmede põrandaküte, pole arvestatud, kuna elekterküte on teiste kütteviisidega võrreldes oluliselt kallim.

Kui mõni krundiomanik siiski soovib kasutada elekterkütet, kui kõige mugavamad küttemoodust, ei tee võrguettevõtja selle kasutamiseks takistusi.

Ühe väikeelamu keskmiseks suuruseks on võetud 175 m² üldpinda.

Kõigi väikeelamute (9 tk) ehitamisel on nende üheaegne arvutuslik elektri koormus 80 kW.

Elamute elektrivarustuseks tuleb ehitada trafoalajaam, teda toitev 10 kV toiteliin ning elamuid toitvad 0,4 kV liinid. Trafoalajaam on kavandatud ehitada mastalajaamana tee maalale.

Trafoalajaama toitev 10 kV liin ehitatakse õhuliinina isoleerjuhtmetega SAX alates olemasolevast 10 kV õhuliinist

Liin ehitatakse arvestusega, et sinna saaks paigaldada ka madalpinge isekandva kaabli AMKA.

Madalpingeliinid on otstarbekas ehitada õhukaabelliinina isekandva kaabliga AMKA.

Olemasolev puurkaev-pumbamaja ja väikeelamuid toitev 0,4 kV õhuliin likvideeritakse, olemasolevad tarbijad aga lülitatakse ehitatava 0,4 kV õhuliini toitele.

Madalpinge õhuliiniga ühistele mastidele paigaldatakse ka välisvalgustid ja välisvalgustusliin.

Kõik uute tarbijate elektrivarustusega seotud tööd kuni liitumispunktideni teostab Eesti Energia AS Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel.

Liitumiskilbid paigaldatakse üldreeglina madalpinge õhuliini mastidele. Alates liitumiskilbist paigaldab elamu toiteliini elamu omanik.

8. Sidevarustus

Harju maakonna Saue valla Kiia küla kinnistu Kiia 13-1 perspektiivne telefoniabonentide arv on 9, arvestades ühes väikeelamus keskmiselt ühe telefoniabonentiga. Telefoniabonendi all on mõeldud ka "puhast" telefoni- või andmesideliini.

Sidevarustus baseerub Kiia külas asuval ET Kindluse telefonijaamal.

AS Eesti Telefon paigaldab planeeritava ala piirile piiritlus-jaotuskapi ja paigaldab telefonikaabli kas telefonijaamast või magistraalkapist kuni piiritlus-jaotuskapini. Alates piiritlus-jaotuskapist kuni elamuteni ehitab sideliinid hoonestaja.

Otstarbekas on sideliinide paigaldamiseks planeeritava ala sees ehitada sidekanalisatsioon. Sideliinide paigaldamine otse maasse on odavam, kuid vähem paindlik lahendus. Sideliinide paigaldamine postidele (kaasa arvatud elektriliini postid) pole otstarbekas.

Teleprogrammide vastuvõtt lahendatakse individuaalsete vastuvõtuseadmete abil.