

Uustalu detailplaneering

Harjumaal, Kose vallas, Ahisilla külas,
Uustalu kinnistu
detailplaneering.

2005

TÖÖ TELLIJAJA: REVAL KINNISVARA OÜ

TÖÖ TEOSTAJA JA PROJEKTI JUHT- ARHITEKT AIN KALBERG
ARHITEKT TARMO ÕKVA

INSENER IVO SÖÖT
INSENER ARNO SAAR
INSENER ENN KAARET

TÖÖ KOOSSEIS.

- ❖ SELETUSKIRI,
- ❖ GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:

- SITUATSIOONISKEEM A-1 M 1:10 000
- TUGIPLAAN A-2 M 1:1000
- MAAKASUTUSE JA HOONES-
TUSÕIGUSE PLAAN A-3 M 1:1000
- INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN A-4 M 1:5000
- VÄLJAVÕTE KOSE VALLA ÜLD-
PLANEERINGUST A-5 M 1:20 000

SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneerimisprojekt on koostatud Reval Kinnisvara OÜ tellimusel.

Kose Vallavalitsuse korraldusega nr 276 24.11.2003 on algatatud Kose vallas Ahisilla külas asuva Uustalu detailplaneering. Pärast asustusüksuste lahkmejoonte täpsustamist asub Uustalu kinnistu Kose alevikus.

Töö koostamisel on kasutatud OÜ Kose Maakorralduse poolt 2005.a. digitaalselt mõõdistatud geodeetilist alusplaani M 1:500.

Detailplaneerimise projekti koostamisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringut, Kose aleviku üldplaneeringut ning Kose Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesannet Uustalu detailplaneeringu koostamiseks. Planeeritav ala paikneb Kose vallas Ahisilla külas. Planeeritavaks alaks on Uustalu kinnistu suurusega 13,29 ha. Kinnistu on hoonestamata, kuid kinnistul asub vana küüni vundament. Planeeringualal ei asu kaitstavaid objekte.

Planeeringuala piirneb põhjast ja kirdest Pirita jõega. Pirita jõel on 50 m ehituskeeluvöönd. Kinnistu piirneb idast Kose aleviku biopuhastitega (tiigid). Kinnistu kõrgema osa reljeef on valdavalt tasane ja rahulik, jõekäärus olev ala on suurvee ajal üleujutatav rohumaa üksikute põõsastega. Kaldajärsak on võsastunud. Suurem osa planeeritavast alast (11,1 ha) võtab enda alla metsamaa, millele on tehtud lageraie.

Planeeringuala läbib 35 kV elektriliin.

2. DETAILPLANEERINGU ANALÜÜS JA VASTAVUS KOSE ÜLDPLANEERINGULE.

Käesolevat detailplaneeringut koostades lähtuti varasemast valla olukorda ja tulevikku kirjeldavatest materjalidest. Kose Vallavalitsus ja volikogu on tähtsustanud valla stabiilset arengut ja selle nimel tehtavat arendustegevust.

Kose valla kehtestatud üldplaneering koostati 1997. aastal AS Tondi Üks poolt. Üldplaneeringus on antud ülevaade Kose valla sotsiaalsest ja majanduslikust olukorrast ning keskkonnaseisundist. Käsitletud on valla paiknemist ja administratiivset jaotust, rahvastikku ja selle arengusuundumusi, majandusliku arengu põhisuundi, sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri arengut ja valla juhtimist.

Üldplaneeringus nimetatud valla arenguvisionide hulgas on toodud välja olla tuntud investeerimispiirkond, saavutada positiivne imago ning olla atraktiivne nii Eesti-sisestele ärisidemetele kui ka välisinvestorile. Üldplaneeringuga käsitletakse maakasutuse arengusuundi, mis peavad silmas valla arenguvisionid. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala puhkepiirkonnas. Puhkepiirkond tähistab laiemat puhkeotstarbelist piirkonda, kus sobivasse loodusmaastikku on koondatud matka- ja reisirajad, hooajalised või aastaringse kasutusega puhke-, tervistus- ja spordiotstarbelised hooned ning rajatised, elufunktsiooniga hooned, matka- ja terviserajad jne. Ala hoonestamiseks ja ehitustingimuste määramiseks on vajalik detailplaneeringu koostamine.

Kaitstavaid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid planeeringualal ei paikne.

Pärast üldplaneeringu kehtestamist on 2000.aastal koostatud Kose valla arengukava, mis sätestab Kose valla kui kohaliku omavalitsüksuse sotsiaalmajandusliku olukorra ka keskkonnaseisundi analüüsi ning prognoosi, arengu põhisuunad, territoriaalse üldplaneeringu ja infrastruktuuri arendamise alused. Kose valla arengukavas toodud tugevused on soodne asukoht riiklikult tähtsa Tallinn-Tartu maantee ääres ja arenenud teedevõrk. Valla strateegiliste huvide hulka kuulub ettevõtlus- ja elamupiirkondade ettevalmistamine toetamaks uute töökohtade loomist ning elanikkonna suurenemist.

Uustalu kinnistu jagamine ehituskruntideks ning ehitustegevuse määramine nendel vastab Kose valla arengukava suundadele ning detailplaneeringu koostamisel on võimalik arvestada Kose valla üldplaneeringus seatud üldpõhimõtetega.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Projektlahenduse määrasid kinnistu kuju, reljeef ning selle paiknemine Pirita jõe kaldal, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ja keskkonnatingimused.

Detailplaneering teeb ettepaneku moodustada planeeritavale -13,29ha alale 31 elamukrunti, millest 8-le oleks võimalik rajada paariselamud ja 16 üksikelamud. Elamurajooni ühendab Kose alevikuga lõuna suunast lähtuv ühendustee. Kõik krundid saavad ühenduse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, elektri- ja telefonivõrguga. Pirita jõgi piirab planeeritavat ala kirde ja põhja suunast. Jõega piirnevatele kallastele on jäetud kallasriba ja 50 m ehituskeeluala. Kruntide vahele on jäetud jalgteed jõe äärde pääsemiseks ja väike kergkonstruktsioonis sild teisele kaldale pääsemiseks.

Pirita jõe poolsele alale on planeeritud suuremad ja avaramad krundid, nende ehitusala on tugevasti piiratud ja hoonete paigutus ette nähtud kinnistute kõrgematele ja jõest kaugematele osadele.

Metsaga piirnevale alale on planeeritud pikemad ja kitsamad krundid.

Hoonete kaugus üksteisest on vähemalt 15m.

Üksikelamud on planeeritud kuni kahe korruselistena. Katusekalle 0-45 kraadi. Hoonete harjajoon planeerida risti või paralleelselt elamurajooni sisese ühendusteedega. Ehitusjoon arvestada min. 6m krundi tänava poolsest servast.

Hoonete projekteerimisel valida rohkem kaasaegseid vorme. Avarad ruumid ja rohkesti klaasist seina pinda.

Hoonete rajamisel kasutada r/bet lintvundamenti. Hoonete kandekonstruktsioon: kivi, monol.betoon või puitkonstruktsioonis, samuti

vahelaed. Välisviimistluses kasutada natur.kivi, krohvi või puitlaudist. Värvilahendustest valida heledad ja looduslähedasemad toonid. Ilma välisvoodrita ümarpalkehitised ei ole lubatud.

4.HALJASTUS JA HEAKORD

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud järgmised ettepanekud haljastuse ja heakorra osas:

Käesoleval ajal ei ole EV seadustega nõutud detailplaneeringu mahus keskkonnamõju hindamise koostamist.

Suuremad uued haljasalad on valdavalt puhkepiirkonnas, ühendustee ääres.

- piki kallast planeeritud jalakäijate tee ehk kallasrada
- kaugemas perspektiivis võiks rajada paralleelselt sõiduteega ka jalgrattasõidutee.
- Alale tuleks koostada haljastusprojekt koos uue haljastusega ning väikevormidega.

Elamute krundid on ette nähtud piirata piirdeaedadega, mille kõrgus on kuni 1,5 m, piirdeaed peab olema läbipaistev.

Kinnistute väline ala tuleb peale teede ja piirdeaedade rajamist heakorrastada, rajada haljastus.

Detailplaneering on koostatud, arvestades nii veeseaduses ja looduskaitseaduses esitatud piiranguid. Planeeringule on peale kantud 50,0 m laiune ehituskeeluvöönd.

Hoonete soojusvarustuseks on kasutatud lokaalseid kütteseadmeid. Elamurajooni on kavas paigutada jäätmete sorteerimiskonteineritega varustatud platsid.

5. KESKKONNAKAITSE, TERVISEKAITSE, TULEOHUTUS

Keskkonnakaitse

Arvestatud on veeseadusest ning looduskaitseadusest tulenevate nõuetega (jõe veekaitsevöönd, ehituskeeluala). Planeeritavad elamud ei kujuta ohtu keskkonnale. Elamute reoveed suunatakse Kose aleviku kanalisatsiooni. Sadeveed immutatakse kruntide piires ja tänavatel sealsetele haljasaladele.

Ehituskeeluvööndis asuv kõrghaljastus tuleks säilitada, kaldajärsakul võiks säilitada olemasoleva kõrghaljastuse.

Kallasrajal peab olema tagatud selle hooldus ja inimeste vaba liikumine.

Tervisekaitse

Planeeritud elamukrundid külgnevad metsamajandusliku ja põllumajandusliku alaga.

Kruntide veevarustus on lahendatud Kose aleviku võrgust. Elamute rooveed suunatakse Kose aleviku kanalisatsiooni.

Tuleohutus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb kruntide hoonestamisel kinni pidada tuleohutuskujadest (5 meetrit krundi piirist). Hoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP 3.

Näha ette tuletõrjevõõtu vajadus. Paigutada tuletõrje 2 veevõtumahutit elamurajooni sees nii, et kaugeima kinnistuni oleks max. 200m.

6.LIIKLUS JA PARKIMINE

Detailplaneerimisprojekti kohaselt on tehtud autoliikluse ja parkimise võimaldamiseks järgmised ettepanekud:

- Pikendada olemasolev Kose alevikust lähtuv teelõik. Rajades ühendusteeks 6m laiune ja kahe suunaline asfaltkattega tee. Pikemas perspektiivis võiks kavandada ka 2m laiuse jalgratta ja jalakäijate tee eraldi väljaehitamise ühendustee paremale küljele, näiteks 5 m laiuse haljastatud eraldusribaga.
- Rekonstrueerida ristmik Kose keskusest lähtuval teel.
- Rajada tänavavalgustus eraldusriba keskele valgustamiseks nii sõidu – kui jalgrattateed.
- Ühendustee Kose keskusega lõppeb suurema tagasipöörde platsiga.
- Elamurajooni sisesed ühendusteed on planeeritud rajada kahe suunalistena ja 6m laiustena. Tee servadesse on jäetud 2 m laiune kruusakattega teepeenar. Elamurajooni ühendusteede mõlemasse otsa on jäetud platsid tagasipöördeks.
- Kinnistute sissesõiduteed on planeeritud vastavalt kavandatud hoonete paiknemisele kruntidel. Alates krundi piirist valida sissesõidu teede pinnakatte tüüp vastavalt valdaja soovile.
- Elamurajooni sissesõit on kavas piirata tõkkepuuga.
- Parkimine kinnistutel on arvestatud 2-3 kohta perele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on antud koos maakasutuse ja hoonestusõiguse plaaniga (A-3joonis).

7. MEETMED KURITEGEVUSE TAKISTAMISEKS.

Planeeritavale alale on kavandatud regulaarne seotud tänavavõrk ja kõnniteed.

Ühendusteedele projekteerida valgustus.

Elamute sissepääsude jalgväravad võiks varustada fonolukkudega.

Pääs elamurajooni ühendusteele reguleeritakse fonoluku, el.pultidega avatava tõkkepuuga.

8. SOOJUSVARUSTUS

Rajatavatele hoonetele on planeeritud lokaalsed keskkütteseadmed. Sobivamad oleks maakütteseadmed ja universaalkatlad tahke – kui ka vedelkütusel. Kuna kinnistutele ei ole jäänud kõrghaljastust ja need vajavad põhjalikku vertikaalplaneerimist on maaküttetorustiku paigaldamine majanduslikult sobilik ja põhjendatud.

9.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

9.1 ÜLDIST

Harjumaal, Kose alevikus ja Ahisilla külas paikneva Uustalu elamukvartali detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni kinnistuväliste võrkude lahendamisel on alusandmete ja lähtematerjalidena kasutatud:

- 1.1.Planeerimis seadus (03.12.2002.a. nr.278).
- 1.2.Kose valla ehitusmäärus (29.05.2003.a. nr.19).
- 1.3.Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus.
- 1.4.Arhitekt Ain Kalbergi poolt koostatud detailplaneeringu arhitektuurset alusplaani.
- 1.5.Kose Maakorralduse OÜ poolt koostatud Uustalu katastriüksuse maa-ala geodeetilist plaani (2005.a. töö nr. 293-01.05).
- 1.6.OÜ Kose Vesi poolt väljastatud “Tehnilised tingimused Uustalu kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrasside kohta” (05/05.05.2005.a.).
- 1.7.Kehtivad projekteerimisstandardid EVS 847-3 : 2003; EVS 848 :2003; EVS 812-6 : 2005.

Käesoleval ajal planeeritaval alal olemasolevad, peaaegu säilitatavad hooned (asub üks küüni vundament) ning veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatised puuduvad.

9.2 TEHNILISED NÄITAJAD

Arvutuslikud veetarbimised Uustalu elamukvartalis:

$$Q_d = 30,0 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_h = 4,0 \text{ m}^3/\text{h}$$

Vajalik veerõhk hoonesisendil $H_{min} = 2,0\text{bar}$.

Veetarvidus väliseks tulekustutuseks: $Q_t = 10,0\text{ l/s}$.

Arvutuslikud kanaliseeritavad heitvete kogused:

Ööpäevane olmereovesi $Q_d^f = 30,0\text{ m}^3/\text{d}$

Rajatavad VK torustikud:

Veevarustus

- Plastist survetoru (PE; PN10) Ø 90-610m
- Ø 50-400m
- Ø 32-230m

Kanaliseerimine

- Isevoolne kanalisatsioonitoru (PVC;) Ø 160-520m
- Ø 200-300m

Kanaliseerimise survetoru (PE; PN4/SN4) Ø 110-640m

Torustike montaažil tuleb juhendada RIL 77-1990 ("Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.") nõuetest.

9.3 VEEVARUSTUS

Planeeritava ala kinnistute veetarvimine kaetakse Kose aleviku ühisveetorustikust Ø 100mm Põllu tänaval.

Projekteeritav elamukvartali veemagistraal rajatakse plasttorust (PE) Ø 90mm, kvartalisesed harutorustikud Ø 50mm.

Kinnistute toitutorustikud rajatakse PE torudest Ø 32mm ning varustatakse maakraanidega DN 25mm, millised jäävad kinnistute liitumispunktideks ühistorustikega.

Liitumispunktide kaugus kinnistu piirist mitte suurem kui 2m. Liitumistorustike ühendused tänavatorustikega teostatakse kas sadul- või keevisühendustena.

Projekteeritavate veetorustike rajamissügavus on 1,8m toru peale. Maandatavad veetorustikud varustatakse märkelindiga.

Kõik hooned varustatakse veemõõdusõlmedega, millised monteeritakse vastavalt "Veemõõdusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearestite paigaldamise" eeskirjadele.

9.3.1. Tuletõrje veevarustus.

Sisemise tuletõrje veevarustuse süsteeme hoonetesse kavandatud ei ole. Veevajadus väliseks tulekustutuseks – 10,0 l/s 3 tunni jooksul kaetakse kvartalisel paigaldatud kahe veemahuti $W = 54\text{m}^3$ baasil.

Veemahutite täitmine toimub statsionaarse täitetorustikuga, arvestuslik max.täiteaeg 36 tundi. Veevõtt väliseks tulekustutuseks toimub selleks rajatud veemahutiga ühenduses olevast veehaardekaevust minimaalse mahuga 3,0 m³.

Läbikülmumise vältimiseks rajatakse veemahutid muldesse.

Veehaardekaevule paigaldada soojustatud luuk.

9.4 REOVEEKANALISATSIOON.

Vastavalt OÜ KOSE VESI poolt väljastatud tehnilistele tingimustele suunatakse reoveed planeeritavast elamukvartalist Kose aleviku ühiskanalisatsiooni kollektorisse Põllu tn.-l vahetult puhastusseadmete eel.

Tulenevalt planeeritava kinnistu paiknemisest aleviku suhtes, aga samuti maapinna reljeefist, kogutakse reoveed kinnistutelt isevoolsete torustikega pumplasse ja pumbatakse sealt ühisvõrku. Enne ühinemist isevoolse ühiskanalisatsiooni kollektoriga paigaldatakse survetorustikule plastist voolurahusti kaev.

Kinnistute liitumispunktideks ühiskanalisatsiooniga jäävad kas kontrollkaevud või kontrolltorud transpordimaal, kinnistu piirist kuni 2,0m.

Projekteeritavad isevoolised kanalisatsioonitorustikud rajatakse plasttorudest (PVC Ø 160 ÷ 200mm) ning paigaldatakse kaldega $i \geq 0,005$ äravoolu suunas.

Kontrollkaevud trassil plastist, teleskoopsed.

Reoveepumpla monteeritakse klaasplastist korpuses ning ta ankurdatakse ülestõstmise vastu kõrge põhjaveeseisu korral.

Kanalisatsiooni survetoru monteeritakse plastorust Ø 110mm (PE) minimaalselt 1,5m sügavusele maapinnast.

9.5 SADEVETE KANALISATSIOON.

Sadeveed kinnistute kõvakattega teedelt-platsidelt ja hoonete katustelt hajutatakse maapinnale kinnistu piires.

10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Elamurajoonis asuvate kruntide kitsendused on järgmised:

1. Pirita jõe veepiirist ehituskeeluala 50 m, veekaitsevöönd 10 m ja kallasrada 4 m.;
2. 35 kV õhuliini kaitsevöönd 25 m mõlemale poole;
3. tänavate kaitsevöönd tänava-ala piirist 5 m;
4. sidekaablite kaitsevöönd 2 m kaablist mõlemale poole.

Servituudid on vajalik seada järgmiste isikute kasuks:

1. sidekaablite puhul AS Elion Ettevõtted kasuks;
2. elektriliinide- ja kaablite puhul AS Eesti Energia kasuks.

Tegevused elektriliini kaitsevööndis tuleb kooskõlastada AS Eesti Energia-ga.

Tegevused tänavate kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Kose Vallavalitsusega.

11. ELEKTRI -JA SIDEVARUSTUS.

Elektrivarustus rajada elamurajoonini õhuliinidega. Elektrivarustuse tagamiseks valida lähim sobiv alajaam. Õhuliinide paiknemine sobitada ühendustee suunaga.

Projekteerida tänavavalgustus valgustusmastidega ühendustee ja elamurajooni sisesel tänaval tee paremale servale.

Näha ette elektritoide ja sidekaabli ühendus ka tõkkepuu tarvis elamurajooni sissesõidutee algusesse.

Elektrivarustus lahendada eraldi projektiga ning vastavalt Eesti Energia AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrivarustuse ühenduskapid projekteerida üks kahe kinnistu vahelisele piirile, võimalikult krundi piiri äärde ja kaugemale sõiduteest.

Sidevarustus lahendada eraldi projektiga ning vastavalt Elion Ettevõtte AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Projekteerida igale majapidamisele eraldi vähemalt 25A elektritarbimine ja sidekaabli ühendus.

Koostanud:- arh. Ain Kalberg
2005