

SELETUSKIRI

maaüksuse "Allika tee 11" detailplaneerimise projektile

Asukoht: Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, maaüksus Allika tee 11
Omanik ja hoonestaja: Tarvi Kõpper

1.Üldandmed

Allika tee 11 detailplaneerimise projekt on koostatud maaomaniku Tarvi Kõpperi tellimisel. Projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 659 29.08.02 ja sellekohane lähteülesanne, maaüksuse plaan ja EV planeerimis ja ehitusseadus. Planeeringu käigus lahendatakse maaüksuse, kogupindalaga 6148m², kruntideks jaotamine koos juurdepääsuteede, insenerivõrkude ja heakorrastuse-haljastuse põhimõttelise lahendamise, mille tulemusena muudetakse maakasutuse sihtotstarvet.

2.Planeeringu lähteandmed

2.1.Üldandmed

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ TS-Harkelt 2000.a. septembris mõõdistatud maa-ala plaani M 1:500.

Planeeritava maaüksuse pindala 6148m². Maakasutuse senine sihtotstarve - maatulundusmaa.

Kinnistu "Allika tee 11" omanik – Tarvi Kõpper, kinnistu asukoht: Alliku küla, Saue vald, Harjumaa.

2.2.Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritaval alal asub ehitamisel olev korterelamu ja vundament teise korterelamu tarvis. Maa-ala läänepiiril paikneb Saue-Hüüru mnt. Maa-alal asuvad insenerivõrkudest elektri madalpinge kaabelliin, gaasitrass ja soojustrass. Maa-ala on vähese langusega kagu suunas, põhiliselt rohtu kasvanud haritav maa, kõrghaljastus puudub. Eeldatavad ehitusgeoloogilised tingimused väikeelamute rajamiseks rahuldavad – pinnase moodustavad piisava kandevõimega liiv-savimoreenid.

3.Arhitektuur planeerimislahendus

Projektlahenduse üldeesmärgid:

- kinnistu jagamine ja maakasutuse korrastamine
- maakasutuse sihtotstarbe muutmine

- ehitusõiguse määramine
- võimalike servituutide, piirangute ja kitsenduste määramine
- insenerivõrkude põhimõtteline lahendamine
- heakorrastuse-haljastuse ja tulekaitse suuniste esitamine

3.1. Planeerimislahenduse iseloomustus

Planeerimisel on jagatud maa-ala optimaalselt 4-ks elamukrundiks arvestades ehitamisel olevat kahe korteriga elamut (kaksikelamu). Kolmandale krundile on juurdepääs ette nähtud Saue-Hüüru maanteelt, krundile pos. 4 juurdepääs lõunast, killustikkattega kohalikult teelt. Ala idaosale jääb olemasolev puurkaev. Detailplaneerimise tulemusena muudetakse maakasutuse sihtotstarvet senisest maatulundusmaast elamumaaks.

3.2. Maakasutuse bilanss

Planeeritava ala pindala	– 9750 m ²
Katastriüksuse pindala	– 6148 m ²
EE – väikeelamu maa	– 6148 m ²

3.3 Hoonestuse põhimõtted ja suunised

Planeeritud kruntidele on soovitatav rajada ühepereelamu ja abihoone (garaaž) eraldi, kusjuures on soovitatav jälgida arhitektuurselt ühtse lahenduse kui väikese hoonetekompleksi loomise põhimõtteid, mis looks küllaltki meeldiva ja hubase elukeskkonna. Hoonestusel on soovitatav kasutada põhiliselt ühte katusetüüpi ja kallet vastavalt individuaalprojektide lahendustele järgmiselt:

- katuse kalded on piirides 30° - 50°, katusehari on risti või paralleelne kruntide läänepiiridega.

Planeeringuga määratletud ehituskeelualad võimaldavad ehitada TP-3 klassi hooneid. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole kehtestatud, ehitada tohib mitte lähemale kui 5 m krundi piirist. Hoonestuse maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 14,0 m hoonete välisviimistlus vaba – soovitatavalt ühtne ja sobitatud olemasolevate hoonetega.

3.4. Kruntide ehitusõigus

ADDRESS	PINDALA	SIHTOTSTARVE	TÄISEHITUS %	KORRUSEID
Allika tee 11	1100	EE	27	2
Allika tee 11A	1500	EE	20	2
Allika tee 11B	1840	EE	16	2
Allika tee 11C	1780	EE	17	2

3.5. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine

Elamukrundid haljastatakse vastavalt tulevaste elanike soovidele nii kõrghaljastuse kui ka madalamate ilu- ja viljapuude ning põõsastega. Maa-ala lääneossa jäävale haljasalale on samuti soovitatav istutada kõrghaljastus tuulte ja müra kaitseks. Kruntide piirde on soovitatav rajada puidust või võrkpiirdena metallpostidel kõrgusega $h = 1,2 - 1,4$, esteetiliselt mõjuvad ka hästi hooldatud ja kujundatud piirdehed, juhul kui üksikkrunte ei piirata aiaga, siis tuleks kaaluda kogu planeeritava ala piiramist ühise võrkaiaga ning suletavate väravatega. Vertikaalplaneerimise osas ei ole ette nähtud kruntide olemasoleva reljeefi muutmist välja arvatud kruntide valdajate soovil ehitusjärgse pinnase katmist ca 5-10 cm kasvumulla kihiga muru rajamiseks. Kvartali siseteede rajamisel tuleb ette näha vihmavete äravool vertikaalplaneerimisega ja kohaliku immutamisega pinnasesse.

3.6. Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus

Planeeritav territoorium jääb Saue-Hüüru maanteest ida poole ning juurdepääs on ette nähtud olemasolevalt asfaltkattega valla teelt, millelt tuleb rajada kõva kattega juurdepääsuteed laiussega kuni 4,0 m. Juurdesõiduteed elamuteni lahendatakse konkreetselt iga elamu sidumisprojektiga.

Autode parkimine on tagatud elamukruntidel, kus parkimiskohad lahendatakse elamu sidumisprojekti mahus projekteeritava garaaži või autovarjualusega. Kruntidel on parkimiskohti ette nähtud 2, seega planeeritaval alal kokku 8 kohta.

3.7. Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus, seega tuleks iga konkreetse sidumisprojekti mahus ette näha elamukrundile kõrghaljastuse rajamine, mis oleks oluliseks eelduseks privaatsuse kujundamisel ja teelt tuleva müra vähendamiseks.

Olmeprügi kogumine ja äravedu toimub individuaalsete spetsiaalsete prügikonteinerite baasil igal krundil eraldi. Otstarbekas ja soovitatav oleks ka sorteeritavate olmejäätmete organiseeritud kogumine kogu kvartalist.

Planeeritud puurkaevule on ette nähtud saantsoon raadiusega 10 m vastavalt keskkonnateenistuse tehnilistele tingimustele.

Heitvete kanaliseerimiseks planeerida iga elamu sidumisprojekti mahus keskkonnakaitse nõuetele vastav plastikust kogumismahuti. Elamukrundil heitvete kohalik immutamine ei ole lubatud.

3.8. Tuleohutusnõuded

Planeerimisel on lähtutud kehtivatest projekteerimismõõdmistest "Ehitise tuleohutus" ET-1 0109-0135. Tulekaitsekujud planeeritavatel kruntidel on arvestatud uute hoonete ehitamisega tulepüsivusastmega TP-3, millega minimaalseks hoonetevaheliseks kauguseks on 10 m, mis omakorda tingib hoonestuse kauguseks krundi piirist minimaalselt 5 m. Krundi piirile lähemale ehitus või naabriga blokeeritult ehitamine on võimalik naabrite vastastikusel kirjalikul kokkuleppel, kusjuures krundipiiril asuv sein peab vastama tulemüüri nõuetele.

Tuletõrjervee varu säilitatakse planeeritavast elamukvartalist läänes 150-200 m kaugusel olemasolevates kahes tuletõrjervee maa-aluses hoidlates (vt asukoha skeemi).

3.9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on lahendatud elamukvartalis oleva puurkaevu ja kvartalisese veetorustiku baasil. Kavandatav summaarne majandus-joogivee tarbimine kuni 3 m³/ööpäevas.

Magistraaltorustik ja hoonesisendid polüetüleenist torudest läbimõõduga 75 ja 40 mm.

Olmeheitvete kogumiseks nähakse ette igale elamukrundile individuaalne plastist kogumismahuti mahuga 5 m³ minimaalselt 4 m kaugusel hoonest arvestades selle tühjendamise vajadust paakautoga.

Sadeveed eemaldatakse vertikaalplaneerimisega ja immutatakse pinnasesse.

3.10. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr 23267-1 25.09.2002. Jaotusvõrk paigaldab Alliku tee 11B elamu välisseinale kahekohalise liitumiskilbi ühetariifse arvesti ja peakaitsmega 3x20A. Kaabelliini alajaamast elamuni teenindab piiritlusakti alusel tarbija.

3.11. Soojavarustus

Antud piirkonnas puudub tsentraalne soojavarustuse süsteem. Hoonete kütmine lahendatakse iga elamu puhul individuaalse küttesüsteemina, milline peab vastama kehtivatele keskkonnakaitse ja tuleohutuse nõuetele.

3.12. Telefoniside

Käesoleva planeerimisprojekti väikest mahtu arvestades ei ole telefonisidet lahendatud. On tõenäoline, et reaalselt lahendatakse planeeritava ala sidevarustus individuaalse mobiilside või digitaalse kaasaegsel tehnoloogial ja tugijaamadel põhineva sidesüsteemi abil.

Koostas:



Harri Pendis