

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. Üldandmed

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Planeeringu objekt ja asukoht

2. Lähteandmed

- 2.1. Kehtiv maakasutus
- 2.2. Hoonestus ja rajatised
- 2.3. Haljastus

3. Arhitektuur-planeerimislahendus ja hoonestus.

- 3.1. Üldised planeerimis põhimõtted
- 3.2. Maakasutus, territooriumi bilanss
- 3.3. Projekteeritavad hooned
 - 3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine
 - 3.5. Heakord. Kuritegevuse ennetamine.
 - 3.6. Keskkonnakaitse

4. Insenervarustus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
- 4.3. Elektrivarustus ja side.

B. LISAD

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 197 09.03.2004 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Saue Vallavolikogu otsus nr 018 25.03.2004 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (kehtestamisel) M 1:20 000.
- Leping Saue Vallavalitsusega nr. 22-05 21.01.2005.a.
- Väljavõte Tallinna Kinnistusameti Kinnistusregistrist 25.01.2005.a.
- Kuulutused ajalehest "Harjumaa" detailplaneeringu algatamise, eskiislahendusi tutvustava arutelu ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta.

- Eskiislahenduste arutelu protokoll 2005.a.
- Harju Maavalitsuse kiri nr.30.06.2005 nr 2.1-13/3150.
- Saue Vallavalitsuse korraldus nr. *64* *23.08* 2005.a.
detailplaneeringu vastuvõtmise kohta.
- Arula III maaüksuse plaan M 1: 5 000.
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 51756 27.08.2004.a.

C GRAAFILINE MATERJAL

- Tugiplaan M 1: 1000.
- Põhijoonis M 1: 1000.

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Omanik: U. Abro

Tellijä: U. Abro

Objekt: Kinnistu ARULA III detailplaneering

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Aila külas asuva katastriüksuse ARULA III detailplaneering, eesmärgiga ette näha ühe väikeelamu ehitus. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikupoolsed sooviavaldused Harju Projektbüroo OÜ-le ja Saue vallavolikogu otsus 25.03. 2004 nr 018, Saue Vallavalitsuse korraldus 09.03.2004.a.nr 197 detailplaneeringu algatamise kohta .

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering (koostamisel)
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Saue Vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud leping nr. detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise kohta.
- Harju Maaparandusbüroo poolt väljastatud kuivendusvõrgu skeem .
- Maa-ala topo-geodeetiline plaan, OÜ Optiset, töö nr.

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav ARULA III kinnistu, suurusega 1.63 ha, paikneb Aila külas, Saue linnast lõuna pool. Keila – Kanama maanteest ca 300 m kaugusel. Juurdepääs planeeritavale alale, toimub Keila – Kanama mnt mnt.-lt. piki olemasolevat teed. (-0.3 km). Vastavalt Saue valla üldplaneeringule (kehtestamisel) on vaadeldav piirkond hajaasustusalana ning Harku maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt peab planeeritaval säilima 90% looduslike alade osatähtsus.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb 1 katastriüksus: ARULA III, katastritunnus 72701: 003:0320. Maasihtotstarve-maatulundusmaaga. Pindala 1.6266 ha. Omanik: Uno Abru..

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt detailplaneeringu põhijoonise plaanil.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Vaadeldava maa-ala asuvad vana sõjaväe rajatiste jäänused ja teed.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on suhteliselt tasane. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +39.50 - 39.00. Planeeritavast alast moodustab 1.3ha metsamaa (mänd) ja 0.3 ha looduslik rohumaad ning muu maa-ala.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispehimoetted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub tellija soovidest, olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- lubatud hoonestusala määramine.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- Haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse pehimoetted
- ehitustevahelised kujad, tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste pehimoetetega:

- Planeeritavat kinnistut ei jagata.
- Planeeritavale alale nähakse ette ühe väikeelamu püstitamine koos kõrvalhoonetega.
- Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega.
- Planeeritaval alal peab säiluma 90% looduslike alade osatähtsus.
- Piirdeid võib rajada ainult näidatud lubatava hoonestusala piirides.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Planeeritavat olemasolevat kinnistut jaotatakse kaheks kinnistuks, millest suurem osa (90%) jääb ilma ehitusõiguseta maatulundusmaaks ning teine osa (10%) elamumaaks (väikeelamumaa).

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Väikeelamumaa (EV)	1630 m ²
s.h. üksikelamumaa (EV-*)	1630 m ²
Maatulundusmaa (M)	14666 m ²

Planeeritava ala pindala: 16296 m²

3.3. Projekteeritavad hooned

Hoonestatava ala valikul on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega ja kohapealse olukorraga. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Ehitusala on antud suhteliselt suur, eeldades hoonete rajamist orientatsioonilt sobivalt, arvestades samuti juurdepääsu asukohta, parkimist, aia planeerimisvõimalusi alikku paiknemist.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-2.

Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suuna võib valida hoonete projekteeija. Vastavalt ehitusseadusele võib hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Hoonete välisviimistlus vaba vältida plastfassaadide kasutamist.

Katusekattematerjaliks soovitavalt katusekivi Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 0-45°. Elamu võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 9.0 m, abihoonel – 5.0 m. Kinnistul võib max. paikneda 3 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu. Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvuhooneid, lehtlaid jm. väikesemahulisi hooneid.

Vajalikud majandusruumid võib näha ette elamu mahus või eraldiseisvatena. Hoone peab arhitektuurse lahenduse ning kasutatud materjalide poolest sobima antud miljösse. Soovitav on teostada edaspidise projekteerimise käigus ehitusgeoloogiliseduurimused.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Keila-Kanama mnt.-lt lähtuvast olemaasolevalt teelt. Teekaitsevööndi laiuseks on 20.0m.

Detailplaneeringus on näidatud juurdepääs projekteeritavatele hoonetele, kasutatud on olemasolevaid teid. . Parkimine lahendada omal krundil. So 3 parklakohta sh. 1 garaashis või autovarjualuses

Siseteede lahendus antakse konkreetse projekti käigus. Siseteede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, mistõttu täiendavad mullatöid peale kasvukihi eemaldamise ei ole ette näha. .

Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul.. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Planeeritav ala on 1.3 ha ulatuses kaetud kõrghaljastusega Krundipiirded rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed. Hmax = 1.5 m. Piirded võib rajada ainult lubatud hoonestusala piirides. Krundi valgustus lahendatakse metallpostidel paiknevate kuplitega.

Kuritegevuse ennetamine. Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmataval alal, naaberaladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud.. Samuti vähendavad kuriteoohu inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Süütamisriski vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu. Valgustus, piirded ning kontroll vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Turvalisust tõstab paiknemine suhtelisel ligidal elava liiklusega Keila-Kanama mnt.

3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohtu ei kujuta, kuna kõik heitveed kuuluvad kogumismahutisse. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vesi saadakse rajatavast puurkaevust krundil, kaevu sanitaarkaitsevõõnd 10 m.

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on veetarve $5 \times 0,15 = 0,8 \text{ m}^3/\text{d}$.
Tuletõrjevesi saadakse lähedalasuvate elamukvartalite
tuletõrjeveesüsteemist.

Reoveed juhitakse plastikkogumiskaevu $V=8 \text{ m}^3$

4.3. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustuse lahendus vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu
Tallinn-Harju piirkond väljastatud tehnilistele tingimustele.

Koostas: Toivo Aus

