

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

Projekti koostamise aluseks on Tellija poolne sooviavaldus Arhitektuuribüroole Kersalu ja Nagel OÜ.

Projekti lähteülesanne on koostatud Saue vallaarhitekti U.Elmiku poolt 07.02.2000.a. ning kinnitatud Saue vallavanema poolt 07.02.2000.a.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega:

-Tallinn-Keila mnt. rekonstrueerimiskava.

Aluskaardina on kasutatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (Tallinn, nov. 1999.a., Aakermaa maamöödubüroo, töö nr. 0255). Koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused 1977.a. Balti süsteemis.

Projekti koostamisest võtsid osa:

Arhitektuurne osa ja
projekti peatöövõtt

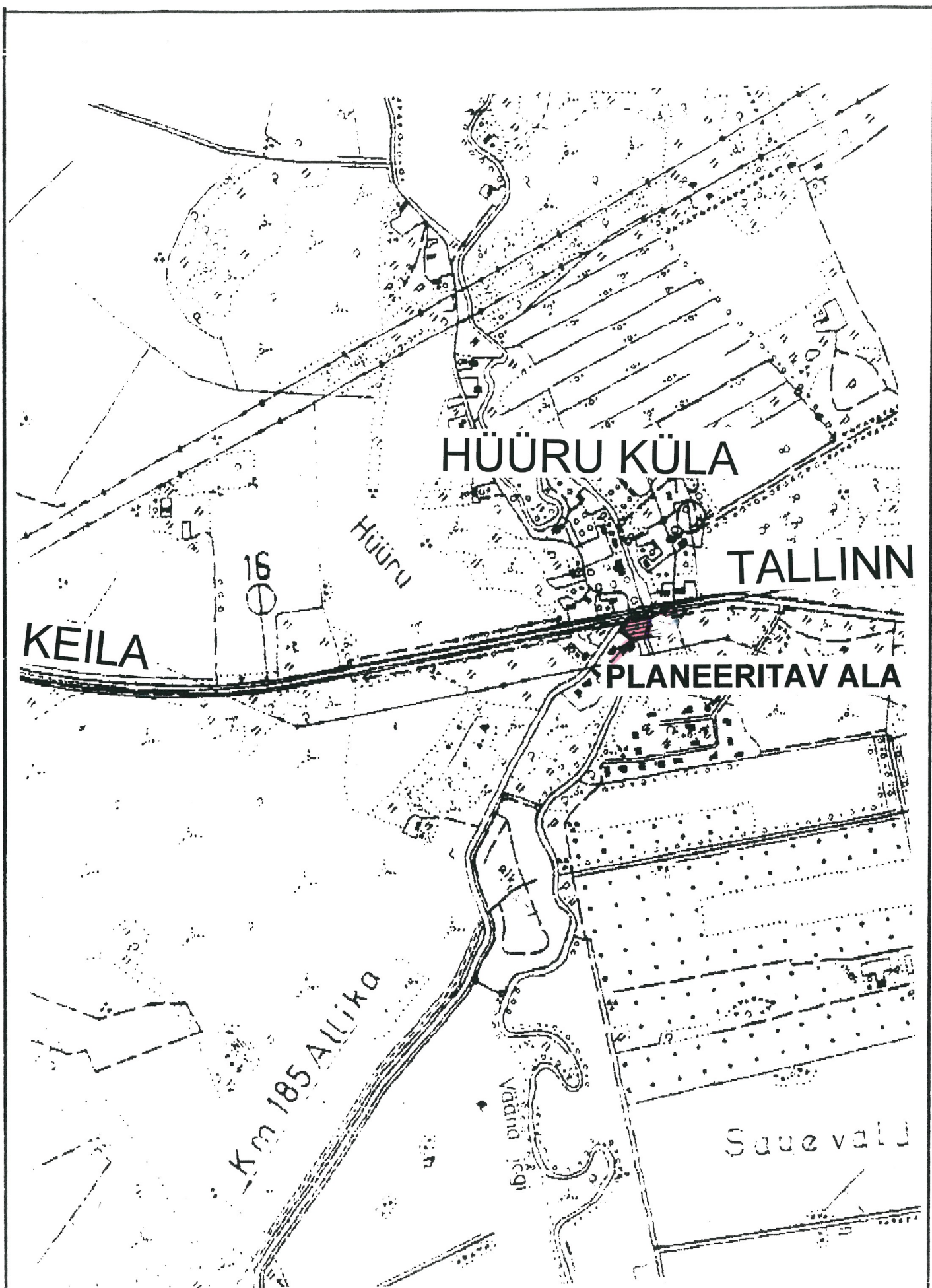
Arhitektuuribüroo
Kersalu ja Nagel OÜ
M.Kersalu
U.Kersalu

Veevarustus ja
kanalisatsioon

AS Kolmos
E. Eesaar

Elektrivarustus

P. Sandla



reg.nr. 10036269, litsentsi nr. EE-1808/71/788/1995



ARHITEKTUURIBÜROO
KERSALU JA NAGFI

SITUATSIOONI SKHEEM

HÜÜRU 2 KINNISTU
DETAILPLANEERING

STAADIUM	MÖÖT	LEHT
DP		1
ARHITEKT	KERSALU	
ARHITEKT	<i>[Signature]</i>	2000

1. Asend ja planeeritava ala kirjeldus.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala, Hüüru 2 kinnistu, asub Saue vallas, Hüüru külas, Tallinn Keila maantee ääres, vasakul pool peale Hüüru maantee silla üle Väana jõe.

Alal asub endine paekivist vesiveski.

Hoones on olemas elektrivarustus, kuid puudub vee- ja kanalisatsiooni varustus.

1.1 Olemasoleva looduskeskkonna hinnang.

Planeeritav ala on kahelpool Väana jõge.

Planeeritava ala, Hüüru 2 kinnistu suuruseks on 1730,0 m².

Hüüru 2 kinnistu on endise vesiveski territoorium. Seetõttu on olemasolev veskihoone jõe kaldale võimalikult ligidal ja hooneni viivad endised, nüüdseks täiskasvanud ja võsaga kattunud endised jõekanalid. Kanalite küljeehitused on pinnases osaliselt säilinud.

Jõe kaldad on võsastunud ja olnud hooldamata.

Krundil kasvab vaid lehtpuid ja põõsaid.

Maapinna looduslik kalle on mõlemal poolel Väana jõe poole.

Suurim kõrgusmärkide vahe on Hüüru 2 kinnistul 23.49...22.18 ja sealt kuni jõe pinnani 21.09.

Veskist läänepoole jääv krundi-osa on kaetud hooldamata rohumaaga, kus puid ega põõsaid ei kasva.

Alal on olemasolev elektrivarustus õhuliini postidel. Muud kommunikatsioonid puuduvad.

Geoloogilisi uurimistöid alale tehtud ei ole. Suuremate ehitiste rajamist alale ette nähtud ei ole. Alal tohib vaid renoveerida olemasolevat vesiveskit.

2.Arhitektuurne lahendus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda maa-ala maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt Planeerimise ja ehitus-seadusele. Samuti tuleb määrata tehnovõrkude ja rajatiste rajamise võimalused ning määrata kõik võimalikud piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Olemasoleva territooriumi uus põhifunktsioon on ärimaa.

Kehtivad piirangud ja kruntide ehitusõigus on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Asjaõigusseadusele, Tuletõrje eeskirjadele, Planeerimis ja ehitusseadusele jt. kehtivatele seadustele ning on toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja märgitud ka põhijoonistele.

2.1 ÄRIMAA

Olemasoleva vesiveskiga hoonestatud krundi sihtotstarbeks on ärimaa. Selle krundi kaas-sihtotstarbeks on vee-maa, kuna 38% krundist on Vääna jõe ja sellesse suubuva kraavi all.

Krundi ehitusalaks on määratud vaid olemasoleva ehitise all asuv maa-ala, arvestades omaniku soovi renoveerida olev hoone, ning krundi keerulist paiknemist Tallinn -Keila mnt. Vääna jõe rekonstrueeritava silla läheduses.

Tallinn-Keila mnt. ümberehitamisel 4-realiseks muutub liiklusskeem planeeritavas piirkonnas. Sellest lähtuvalt on määratud ka ehitustingimused planeeritavale krundile.

Projekteeritud krundi ehitusõigus on määratud joonisel nr. 3, maakasutuskaart .

Olemasoleva vesiveski tulepüsivusklass on TP1 või TP2 (hoone kaugus krundi piirist 5m) .

Krundi piirete maksimaalne kõrgus on $h=1.4$ m. Soovitavalt kasutada krundi piirete rajamisel looduslikke materjale (puit või kivi-aedu). Krundi maantee poolset külge ei piirata, ega ehitata sinna ka muid rajatisi.

Jäätmed ladustatakse omal krundil konteineritesse.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus krundil kuulub säilitamisele. Rohkem piiranguid haljastuse rajamiseks krundile ei seata.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Krundile mahub parkima kuus kuni seitse sõiduautot.

Juurdepääs krundile tagatakse olemasolevalt kruusakattega Veski teelt.

2.3.TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

2.3.1 Teed ja liiklus

Planeeritav piirkond asub Tallinn-Paldiski maantee ääres , Hüturu külas, Vääna jõe maanteeväljal ääres.

T8 Tallinn-Paldiski maantee ümberehitamisel 4-realiseks võib muutuda ka ristumise asukoht T 11185 Hüturu-Allika maanteega ja liikluskeem selles piirkonnas. Maanteekaitsevööndi laiuseks on 50m tee teljest mõlemale poole maanteed.

Täpne liikluskeem selles piirkonnas antakse Tallinn- Paldiski mnt. ümberehitamise projektis ja lähtuvalt sellest käesolev projekt olemasolevat liiklussituatsiooni ei käsitle ega muuda.

Juurdepääs veski krundile on antud kruusakattega Veski teelt.

2.3.2 Parkimine

Planeeritaval alal on ärikrundile ette nähtud parkimiskohti 6...7 sõiduautole . Parkimine toimub omal krundil. Võimalus on parkida ka Veski tee ääres.

3.HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Detailplaneeringus on ettenähtud:

- a. Ehitamise käigus tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus;
- b. Prügi kogutakse konteineritesse ja hoiustatakse omal krundil. Äraveo osas sõlmitakse lepingud mõne seda teenust pakkuva firmaga. Krundi valdaja peab tagama prügi regulaarse väljaveo.
- c. Kõiki haljastus ja heakorratõid on soovitatav läbi viia eriprojektide alusel. Hoolikalt tuleb suhtuda kõrghaljastuse pidevasse hooldamisse (vältida okste kasvamist õhuliinidesse).
- d. Ala on varustatud lokaalse puhastiga.

4. TEHNOVÕRGUD

ELEKTRIVARUSTUS

Harju maakonnas Saue vallas, Hüüru 2 kinnistule planeeritav tootlustusettevõtte varustatakse el.energiaga vastavalt Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Harjumaa Elekter tehnilistele eeltingimustele nr.58/00 09.05.2000.a.

Veski teel asuva ol.oleva madalpinge õhuliini mastile paigaldatakse liitumiskilp,millest kuni objektini paigaldatakse kaabelliin kaabliga AXPk -1kV 4G35mm². Liitumiskilbis,mille paigaldab elektrivõrk,asub objekti peakaitse 3x63A ning kahetariifne arvesti.

Planeeritava tootlustusettevõtte jaotuskilbi asukoht määratakse koostatava el.paigaldise projektiga, mille tellib ettevõtte omanik.

TELEFONISEERIMINE

Planeeritav tootlustusettevõtte telefoniseeritakse vastavalt Eesti Telefon Televõrgud tehnilistele tingimustele nr.025 06.06.2000.a.

Tallinn-Keila maantee ääres asuvast olemasolevast sidekanalisatsiooni kaevust paigaldatakse kuni veski hooneni PVC-toru Ø50mm. Veski teel asuv olemasolev kaablipostikapp(HRU107) demonteeritakse ja asendatakse jaotuskapiga VK-100. Uuest kapist kuni objektini , kasutades olemasolevat ja rajatavat sidekanalisatsiooni ,paigaldatakse kaabel VMOHBU-10x2x0,5. Kaabel lõpetatakse objektil kaablikarbiga SK-0-10 kuhu koondatakse hiljem kogu objektisisene jaotusvõrk.

Kaablikarbi SK-0-10 asukoht määratakse hoone nõrkvooluseadme projektiga.

4.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Üldandmed.

Käesolevaga on detailplaneerimise staadiumis lahendatud Harju maakonna Hüüru 2 kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon. Tegemist on 2 kinnistuga, millest ühel asub vana vesiveski, teisel sepikoja vare. Rekonstrueerida on lubatud ainult vesiveskit.

Vajalikud värsked vee kogused ja heitveearastus:

Kogu vesi VO: 2,0 m³/d; 0,6 m³/h; 0,5 l/s

Fekaalkanaliseerimine K1 2,0 m³/d; 0,6 m³/h; 2,1 l/s
R=0,8 kg BHT_s/d

Sisemist tulekustutust ei ole, väliskustutus 10 l/s lahendatakse Väana jõe baasil.

Planeeritud lahendus.

Veevarustus baseerub naaberkrundile rajatava puurkaevu baasil. Arvestades vaba territooriumi puudumist on puurkaevu sanitaartsooniks võimalik saada 15 m. Torustik DN 25 (Ø 32) ehitatakse plasttorust. *Puurkaev on planeeritud ainult kinnistu Hüüru 2 kasutamiseks*

Kanaliseerimine baseerub veski seina taha rajataval lokaalsel puhastil. Viimane koosneb eeldatavalt septikust ja bio-filtrist, lisaks köögivete rasvaeraldajast.

Välisitorustikud ehitatakse siledaseinalistest PVC - plastist kanalisatsioonitorudest, kaevudana kasutatakse plastkaeve. Puhastatud heitvesi juhitakse Väana jõkke. Puhastiks on eeldatud kasutada plastkorpusega tehases valmistatavaid kompleksseid seadmeid tootlikusega 2...5 m³/d.

Sadeveed hajutatakse vertikaalplaneerimisega.

5. KEHTIVAD PIIRANGUD

5.1 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Tuleohutuseeskirjad, Üldeeskiri TE-1 (juuni 1998)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidu kohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja pääste- vahenditele ja veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

5.2 TEE KAITSEVÖÖNDID

Alus: Teeseadus (10.03.1999, otsus nr.553)

ptk.3, §13,(5)

Tänavakaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10m, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

EV Maanteeseadus (02.1994)

I osa, §8 (2)

Riigimaanteede kaitsetsooni laiuseks on 50 m mõlemale poole tee teljest.

5.3 VEEKAITSEVÖÖNDID.

Alus: Veeseadus (vastu võetud 11.05.1994, RT.I 1994,40,665; muudatus 24.01.1996;RT I 1996, 13, 240)

Ranna ja Kalda kaitse seadus.(otsus nr. 517, 15.märts 1995) §10; §3(1); §9 (1,2)

Ranna ja kalda ulatus Väana jõell on **200m**, millel on keelatud rajada ja laiendada tootmisobjekte ja ladusid, kus kasutatakse, tekitatakse või ladustatakse I, II ja III ohtlikkuse klassi kuuluvaid aineid või mille kahjulik mõju ulatub veekaitsevööndile (**10m tavalisest veepiirist**).

Ehituskeeluvöönd Väana jõel on **50m**.

Kallasrada on **4m**.

5.4 SERVITUUDID

Alus: Asjaõigusseadus (Vastu võetud 9. juuni 1993)

5.5.1 TEESERVITUUDID §186.

- (1) Jalgteeservituut annab õiguse käia ja sõita jalgrattaga mööda jalgteed läbi teeniva kinnisasja. Sõidutee servituut sisaldab jalgteed servituudi.
- (3) Sõidutee servituut annab õiguse sõita sõidukiga möödasõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõidutee servituut sisaldab jalgteed servituudi.

Servituudi laiuseks (vt. maakasutuskaart) on kehtestatud üldjuhul tee laius ja 1,5 m riba mõlemale poole teed (lumekoristamise jms. võimaldamiseks).

5.5.2 LIINISERVITUUDID § 188

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi vööra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, side-, elektri- ja muid liine.

Planeeritaval maa-alal on liinidele üldjuhul ette nähtud 2m laiune maa-ala mõlemale poole liini telge.

5.5.3 VEEJUHTIMISSERVITUUDID § 189

Veejuhtimisservituut annab õiguse:

- 1) juhtida oma kinnisasjale vett läbi vööra kinnisasja,
- 2) juhtida oma kinnisasjalt vett vöörale kinnisasjale või läbi vööra kinnisasja.

Kui vee juhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimist torustikus.

Kui veejuhtme asendit ja mahtu ei ole määratud, määratakse need kindlaks Asjaõigusseaduse § 187 sätestatud korras.

Planeeringus on üldjuhul ette nähtud 2m laiune maa-ala mõlemale poole torustiku telge.

5.4.5 KAITSEVÖÖNDISERVITUUT §199

Kaitsevööndiservituut annab õiguse rajada vöörale kinnisasjale kaitsevöönd või piirata teeniva kinnisasja mõne osa kasutamist valitseval kinnisasjal asuvate loodusobjektide kaitseks.

Tiskre oja kaitsevööndite ulatus on toodud punktis 5.4 Ranna- ja kaldakaitse vööndid.

Need ja kõik ülejäänud võimalikud servituudid kehtestatakse kinnisomandile kinnistusraamatus. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega.

arhitekt M. Kersalu
tel.fax.6232001, Tallinn