

# S E L E T U S K I R I

## 1. SISSEJUHATUS

Käesolev HÜüru individuaalelamute kvartali I ehitusjärjekorra hoonestusprojekt V.I.Lenini nim. kõõgiviljakasvatuse näidissovhoosi maadel HÜüru külas on koostatud sovhoosi tellimiskirja alusel vastavalt Harju Rajooni RSN TK Ehituse ja Arhitektuuri osakonna tootmisgrupi poolt väljastatud arhitektuur-planeerimise Ulesandele ( töö nr. 184-82-AP ) ja Harju rajooni HÜüru küla hoonestuse tingimustele ( RPI "Eesti Maaehitusprojekt" töö nr. 0012405 leh 26 A ).

Projekteeritud individuaalelamute kvartal on varem - projekteeritud ( Harku-Järve sovh. ind.el.kvartal töö nr. 67-73 ) ja ehitusjärgus oleva ind.elamute kvartaliga liidetud ala, millele on planeeritud V.I.Lenini nim. näidissovhoosi töötajatele täiendavalt 46 ehituskrunti. Ind. elamute kvartali asukoht on kooskõlas RPI "Eesti Maaehitusprojekt"i poolt koostatud HÜüru küla hoonestustingimustega, kooskõlastatud ENSV Riikliku Ehituskomiteega ,kiri nr. 2-8-2801 30.07.1982.a.

Täiendavalt on projekteeritud ind.elamute kvartali lisse puurkaev ja projekt.elamute vajadusteks nähakse ette transformator alajaama rekonstrueerimine.

Projekteeritud ind.elamute kvartal piirneb loodest Tallinn-Paldiski asfalteeritud maanteega ja viimase kaitsetsooniga ( 100 m ), kirdest-idast V.I.Lenini nim. näidissovhoosi maadega, sovhoosi sisese kruusakattega teega, kagust ol.oleva ind. el.kvartali hoonestatud alaga; edelast HÜüru jõe sanitaarkaitsetsooniga ning kvartali kogupind on ca 11 ha.

## 2. KRUNDI ISELOOMUSTUS.

Planeeritud ind.elamute kvartal on võrdlemisi ühtlase reljeefiga, kuid väikese tõusuga kirdesuunas.

Maa-ala / planeeritud kruntide alla/ on kaetud tihe- da lepavõsaga, osaliselt väheväärtuslik endine karjamaa.

Üksikud suuremad puud planeeritava alal tuleb säilitada. Lehtpuu võsa säilitamisele ei kuulu. Jõe äärne san-  
kaitsetsoon on ette nähtud heakorrastada, haljastada istu-  
tades maa-alale puid / kask, tamm, vaher, kuusk ).

### 3. TEED.

Individuaalelamute kvartalisse juurdesõidutee on lahenda-  
datud Paldiski maanteelt kahest kohast, kasutades osaliselt  
ära vana tee lõiku. Juurdesõidutee on ühendatud kvartalit  
läbivate teedega. Kvartali siseteed on võetud laiusaga 6 m  
( arvestades autode parkimise võimalusega ), kõnniteed  
laiusega 1,5 m piirnevalt kruntide piiriga. Teenindus-,  
juurdesõiduteed on lahendatud planeeritud juurdesõiduteelt  
/ puurkaevu juurde /. Sadevete ärajuhtimine teostada piki  
kvartalisisesid teid drenaaziga, vooluga jõe suunas, mida  
võimaldab sobiv maapinna reljeef.

Tee katted on algselt lahendatud kruusakattega, peale  
vajumist kuulub tee asfalteerimisele.

### 4. HOONESTUS.

Arvestades maa-ala kohalikku omapära - reljeefisust, ol-  
levat hoonestust on kvartali hoonestus ette nähtud indi-  
viduaalprojektide järgi, korduvkasutusprojektide järgi arhi-  
tektuuriselt grupeerituna madala- ja kõrge kaldega katuse -  
konstruktsioonis ühe korruselisena ( katusekorrusega, pool-  
soklikorrusega ). Planeeritud elamud projekteerida koos  
majandusruumidega / blokeeritult elamuga ehk lahendada ela-  
mu mahus ).

### 5. PLANEERIMINE.

Hooned on planeeritud põhiliselt selliselt, et saavu-  
tada aia kujundamisel avaramat ala. Samuti on püütud hoo-  
ned asetada juurdesõidutee lähedusse, viies sellega krundi-  
siseste teede pinnad minimaalseks.

Kruntide majaesine aed kujundada iluaiana, rajada kor-  
ralik murukate, piirdehekk piki teid / ühe tee ulatuses  
Ühtlane - 1 liik ).

Planeerimisel on arvestatud hoonetevaheliste tulekaitse-  
kujadega / vahekaugus 15 m /. Planeeritud hoonete välis -

viimistlus lahendada ühtlaselt kogu kvartalis. Individuaalelamute projekteerimisel näha ette välisviimistlusena sobivas vahekorras puit ja kivi / krohvipindade kasutamine / et tagada kvartali hoonete grupeeringute viimistluse terviklik lahendus. Ind. elamute kvartalis loomapidamishooneid ei ole planeeritud kuid vajadusel on loomapidamishooned võimalik välja ehitada koopereeritult soovhoosi maadele, kooskõlastades objektide asukohad eelnevalt vastavalt ette nähtud korrale ja vormistades projektdokumentatsiooni.

## 6. HEAKORRASTUS.

Individuaalelamute kvartalis on planeeritud täiendavalt 46 ind. elamu ehituskrunti / kruntide pindalaga ca  $1200 \text{ m}^2$ ). Krundid võib eraldada tehispiirdega ( võrk H= 1,5 m metallpostidel ) ajutiselt, istutades koheselt ka heki / ühe tee ulatuses 1 liik ). Aed kruntidel rajada ilu- ja tarbeaiana, istutades viljapuid ( kääbus - alustel ), kujundada korralik murupind ( istutada ilu - puid. - pöösaid, lilli ). Kogu kvartaliga piirnev ala kuulub heakorrastamisele, istutades jõe kaitsetsooni, Paldiski mnt. kaitsetsooni juurde puid gruppidega ( kasid, tammed, vahtrad, kuused ). Jõe äärde rajada puhketsoon supluskohaga.

Kruntide väline territoorium kuulub hooldamisele hoonestajate poolt ühiskondlikus korras - alad, mis piirnevad kruntide piiridega.

## 7. KVARTALI I EHTUSJÄRJEKORRA TEHNO-ÖKONOOMILISED NÄITAJAD.

1. Kvartali suurus	ca 11,1 ha
2. Individuaalehituskruntide arv / I eh.jrk. / varemprojekteeritud	46 krunti / 23 krunti
3. Kruntide kogupind à 1200 m <sup>2</sup> varemplaneeritud 23 krunti	5,52 ha / 2,76 ha
4. Teede ja väljakute ala pind sellest teekatte alla	2,82 ha / 1,51 ha

5. Ind. el. kvartali kasulik pind ( I eh.jrk. )	5980 m <sup>2</sup>
6. Arvestatav elanike arv	184 inimest

### 8. EHITUSGEOLOOGILISED TINGIMUSED.

Planeeritud ala on endine põllumaa-karjamaa, võsastunud ala, kogu ulatuses kasvukihiga. Maapinna kõrguste vahe + 23,80 - + 31,43

Ehitusgeoloogilisest seisukohast on ehituste aluse pinnase kandevõime küllaldane ind. elamute rajamiseks /pinnase orient. kandevõime 1,5 kg cm<sup>2</sup> ). Surfandiandmed:

1. 0,00-0,35 mulla kasvukiht, hästi tihenenud
2. 0,35 - 1,75 ja edasi moreenne saviliiv, tärk-  
kivi veeristega ja munakatega, tugev-plastne  
kivisus ca 20%

Arvestades võimaliku kevadise pinnasevee kõrge seisuga ei ole ette nähtud planeeritud elamukvartalis hoonete täiskeldrite rajamine. Vundeerimissügavus peab olema külmumissügavusest suurem ( s.o. min. 1,20 m maapinnast. Ehitustööde käigus arvestada kevadise lumesulamisvee tõttu võimaliku pinnasevee tõusuga.

Individaalelamute projektide koostamisel teostada täiendavaid ins.-geoloogilisi uurimusi ehituste alla.

### 9. VERTIKAALPLANEERIMINE JA TEED.

Üksikud krundid planeerida kerge, kohaliku täitega. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, mistõttu täiendavaid mullatäid peale kasvukihi eraldamise katete alt ei ole ette nähtud. Kvartali üldine maapinna kalle on edelasuunas. Kvartali sademeteveed suunatakse tänavate-juurdesõiduteede drenaažtorustiku kaudu jõkke .

Kvartalisestest teede katte pind rajada natuke kõrgemale umbritsevast maapinnast. Teedealune mullakiht kasutada ära kvartalis kohalikuks täiteks.

Üldine maapinna reljeef säilitatakse looduslikul kujul.

#### 10. VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Projekteeritud elamukvartal asub maa-alal, kus puuduvad kommunikatsioonid. Kooskõlas kvartali hoonestusega on planeerimiskavaga ette nähtud täiendavalt puurkaev-pumbamaja. Puurkaevu andmed / läbimõõt, tootlikkus / lahendatakse eraldi projektiga. Veevajadus tule-törjeks on arvutuslikult 10 l/sek. 3 tunniks.

Tuletörjevee saamiseks on välisvesivarustustrassi siiberkaevudes ette nähtud hüdrandid. Samuti on täiendavalt planeeritud 2 veehoidlat à 100 m<sup>3</sup>. Veevarustuse võrk monteeritakse ø 100 mm veevarustuse malmtorudest millised paigaldatakse 1,9 m sügavusele maapinnast. Majaühendused teostatakse siiberkaevudest.

Planeeritud individuaalelamute kvartalis puudub ka kanaliseerimisvõrk. Hoonete majandus-heitveed juhtida kogumiskaevudesse, millised tuleb perioodiliselt tühjendada. Hoonetesse näha ette kuivklosetid. Projekteerimisel vanni- ja tualetitubade väljaehitamist mitte ette näha kuni ind. elamute kvartali üldkanaliseerimise lahendamiseni.

Hoonete projekteerimisel võib perspektiivselt arvestada kvartali üldise kanaliseerimise võimalusega bioloogiliste puhastusseadmete baasil.

#### 11. GAASIVARUSTUS.

Individuaalelamute projektide koostamisel võib ette näha köökidesse gaasipliidid vedelgaasiballoonidest gaasivarustusega, vastavalt "TALLINNGAAS"i tehnilistele tingimustele.

#### 12. ELEKTRIVARUSTUS.

Planeeritud ind. elamute kvartali elektrivarustus on lahendatud rek. komplektalajaama baasil, milleks on vajalik koostada kvartali elektrisüsteemi tööprojekt. Käesoleva projektiga on antud planeeritud ind. elamute ühendused tänavavõrgust, samuti valgustusmastide asukohad. Elektrienergia arvestus tuleb ette näha igale

elamule eraldi. Pingestamise loa annab Energiamüügi inspektor peale elektriseadmete tehnilist järelvaatust vastuvõtmist. Planeeritud elamukvartalisse on ette nähtud täiendavalt 1 puurkaev-pumbamaja / pumba arvutusliku koormusega kcal. /. Ette on nähtud kvartali siseteede väliscalgustus. Kvartalisesesed elektriliinid ehitada vastavalt el. välisvõrkude tööjooniste lahendusele.

Tänavavalgustuse toide teostada alajaamast eraldi liiniga, kusjuures tänavavalgustuse lülitamine toimub automaatselt, fotorelee abil.

Kvartalisesesed el.liinid ehitada kaabelliinidena kaablite mark, ristlõige määratakse el.välisvõrkude projektiga.

Koostas

L. Saksakulm

Tallinn, 1984.a.

Kooskõlastan:

..... E.Meensalu  
Harju Rajooni RSN TK  
esimehe asetäitja  
planeerimisjoni esimees  
" 30 " ..... 1982.a.

Kinnitan:

..... J.Riias  
Harju Rajooni RSN TK  
esimehe asetäitja  
" 2 " ..... 1982.a.



ARHITEKTUURPLANEERIMISE  
ÜLESANNE  
ehituste projekteerimiseks

I. ÜLDALUSED.

1. Hoonestaja: V.I.Lenini nim. kõõgiviljakasvatuse näidis - sovhoos.
2. Projekteeritav objekt: V.I.Lenini nim. kõõgiviljakasvatuse näidissovhoosi Hiiuru individuaal - elamute kvartali I ehitusjärjekor - ra hoonestusprojekt ( ca 60 krunti)
3. Projekteerimise staadium: hoonestusprojekt tehnilise pre - jekti staadiumis.
4. Projekteeriv organisatsioon: riiklik projektorganisat - sioon ehk Harju Rajooni RSN TK Ehituse ja Arhitektuuri Osakonna teotaisgrupp.
5. Ehitusorganisatsioon: individuaalkruntide valdajad majan - duslikul teel, V.I.Lenini nim. kõõ - giviljakasvatuse näidissovhoos.
6. Ehitusobjekti asukoht: Harju rajoon, Saue k/n, Hiiuru küla Hiiuru ind. elamute kvartal.
7. Lähteandmed:
  - a) Asendiskeem M 1:10000
  - b) Maa-ala geodeetiline plaan M 1:500
  - c) Harju Rajooni Kiia ja Hiiuru küla hoonestamise tingimu - sed ( RPI "Eesti Maaehitusprojekt" töö nr. 0012405 leht 26A kooskõlastatud ENSV Riikliku Ehituskomiteega kiri nr. 2-8-2801, 30.07.1982.a. )
8. Arhitektuurplaneerimise ülesanne on välja antud V.I.Lenini nim. kõõgiviljakasvatuse näidissovhoosi tellimiskirja nr. 6-7/1031, 11.augustil 1982.a. alusel.

## II. UURIMISTÖÖD.

### 1. Olemasolevad uurimismaterjalid:

- a) krundi geodeetiline plaan möödus: M 1:500, koostatud Harju Rajooni RSN TK Ehituse ja Arhitektuuri Osakonna tootmisgrupi poolt ( töö nr. 184-82 TJ ).
- b) insenerilis-geoloogilised uurimused: puuduvad.

### 2. Vajalikud uurimistööd:

krundi möödistamine möödus: vajadusel teostada täiendavaid möödistamisi M 1:500 kommunikatsioonide trasside osas, üksikute kruntide mahamärkimisel.

insenerilis-geoloogilised uurimused: teostada ins.-geoloogilisi uurimusi ehituste rajamissügavuse ja kommunikatsioonide tehniliselt ja ökonoomiliselt õigeks rajamiseks.

### 3. Krundil paiknevad geodeetilised märgid: —

4. Muud nõuded: geodeetiliste ja geoloogiliste uurimuste alusmaterjalid anda Harju Rajooni RSN TK Ehituse ja Arhitektuuri Osakonna arhiivi.

## III. HOONESTAMISEKS ERAIDATUD KRUNDI KIBJELDUS.

1. Piirid: Maa-ala piirneb edelast ol.oleva ehitusjärgus ind. elamute kvartaliga ja Hüüru jõe san. kaitsetsooniga ( 50 m ); idast-põhjast- Faldiski-Tal linna asfalteeritud maanteega, tee kaitsetsoon 100 m ( vt. RPI "Eesti Maehitusprojekt"i töö nr. 0012405 joonis nr. 26-A ) ; kirdest sovhoosi sisesse kruusakattega teega; läänest-kagust - sovhoosi marjaaiaga.
2. Pindala: ca 11 ha.
3. Krundil asuvad päraldised: Maa-ala piirneb varemprojekteeritud Hüüru individuaalelamute kvartaliga / töö nr. 67-73 ) ehitusjärgus elamutega ning omavoliliselt ehitatud abihoonetega väljapool krunte, millised kuuluvad lamutamisele planeerimisprojekti kinnitamise ajaks.



#### 4. Krundi iseloomustus:

- a) pinnas: looduslik rohumaas, võsaalune, aurimata kogu maa-ala ulatuses.
- b) reljeef: maa-ala on ühtlase tõusuga kirdesuunas ( kõrgused + 23,61-+31,82 ).
- c) haljastus: kõrghaljastusena on maa-ala kasetud põhiliselt leparvõsaga ( ca 70% maa-ala).
- d) olemasolevad kommunikatsioonid: elektri kõrge - pinge õhuliinid, el.madalpinge õhuliin; puurkaev, kruusakattega juurdesõidutee ehitatavasse elamu - kvartalisse.

#### IV. ARHITEKTUURPLANEERIMISE NÕUDED.

1. Kruntidele planeerida elamu kehtivate korduvkasutus- projektide ehk individuaalelamu projektide järgi.
2. Individuaalprojekti koostamise alus: ---
3. Krundi hoonestamine ja planeerimine: maa-ala le planeerida individuaalelamu ehituskruudid suurusega 1200 m<sup>2</sup> ( ca 60 krunti ). Planeerida puhketsoon, üldkasutatav haljasala laste mänguväljakutega. Rajatud hekk maa-ala lõunaosas, suuremad puid kuuluvad säilitamisele.
4. Lemutatavad ehitused: emavõliliselt ehitatud ebihooned väljapoole eraldatud ind. elamute kruntide piire kuuluvad lamutamisele.
5. Elanispinna kompenseerimise vajadus: ---
6. Linnaehituslikud ja arhitektuurilised nõuded:
  - a) korruste arve: 1 - 2
  - b) sokli kõrgus: 0,4 - 2,0 m maapinnast, vastavalt APÜ nõuetele.
  - c) hoone tulepüsivuse aste: IV
  - d) katuse: 10°-45° ( arhitektuursetel grupeeringutel ühesugune katuse kalle.
  - e) krundi piirid: planeerimisel lahendada kruntide piirid elavpiiretega ( hekk ).
  - f) välisviimistlus: projekteerija ettepanekul, kuid

tagada kvartali hoonestusel arhitektuursete grupeerin -  
gute ühtlane välisviimistluse lahendus.

#### V. INSENERILIS-TEHNILISED NÕUDED.

1. Veevarustus: ette näha kvartali veevarustus vastavalt Tallinna Maaparanduse Valitsuse tehnilistele tingimustele ( planeeritavate puurkaevude baasil ).
2. Kanalisatsioon: ette näha kogumiskaevude baasil, kuivkäimlad.
3. Soojusvarustus: ahjukütte ehk individuaalkeskütte baasil.
4. Gaasivarustus: köökides ette näha vajadusel gaasi - pliidiid vedelgaasiballeonide baasil, vastavalt "TALLINGAASI" tehnilistele tingimustele.
5. Elektrivarustus: vastavalt elektrivarustuse tehnilistele tingimustele. Ette näha igale elamule eraldi elektrienergia arvestus.
6. Sidevarustus: vastavalt Harju Rajooni Sidesõlme tehnilistele tingimustele. Näha ette võimalus iga elamu telefoniga varustamiseks.

#### VI. KRUNDI HEAKORRASTUS.

1. Juurdesõiduteed ja platsid: ette näha kvartalisse juurdesõit 2-st kohast mahasõiduga. Paldiski mnt-ilt. Elamukvartali siseteed lahendada planeerimisprojektiga. Siseteed näha ette kvartalis asfaltkattega.
2. Kõnniteed: plastkattega, asfaltkattega.
3. Haljastus: teostada kruntidel maksimaalselt. Näha ette Paldiski mnt. ja proj. elamukvartali vahelise ala kõrg haljastuse lahendus.
4. Krundi elektrivälisvalgustus: ette näha objektide ja kvartali osas tänavate, juurdepääsuteede elektrivälisvalgustus. Valgustasmastide toide teostada maakaabliga.
5. Piirded: üksikute ind. elamute kruntide piire- elav - tara ( hekk ).

Planeerimisega anda piirdehekkide paigutus ja kõrgus.

6. Vertikaalplaneerimine: sadevete ärajuhtimine lahendada drenaažiga piki juurdesõiduteid.

#### VII. NÕUDED EHTUSTÖÖDE ORGANISEERIMISEKS.

1. Ehitusplatsi ajutine piire: ei ole vajalik.
2. Liiklemise ajutine ümberkorraldus: ei ole vajalik, kuid tagada ind. ehitajail häireteta liiklus ümbruskonna teedel.
3. Olemasoleva haljastuse kaitsmine: Maa-ala lõunaosas rajatud hekk ja suuremad puud kuuluvad säilitamisele ja kaitsata ehitustööde teostamisel võimalike vigastuste vältimiseks.
4. Muud nõuded:
  - 1) enne projektide kinnitamist ja ehitusloa väljastamist ei ole lubatud alustada ehitustöid kruntidel.
  - 2) ind. elamute kvartali juurdepääsuteed rajada enne ehitustööde algust.
  - 3) peale ehitustööde lõppemist likvideerida ehitustöödega seoses tekkinud ajutised juurdepääsuteed materjalide veoks, samuti lammutada ajutised kuurid.

#### VIII. ERITINGIMUSED.

1. Maa-ala hoonestada individuaalelamutega vastavalt planeeritud kruntide jaotusele, kusjuures kruntide pind ette näha kuni 1200 m<sup>2</sup>.
2. Täiendavat hoonestust peale ind. elamute ei ole kruntidel ette nähtud.

#### IX. NÕUTAVAD KOOSKÖLASTUSED.

1. RFI "Eesti Masehitusprojekt" iga.
2. Saue külanõukoguga
3. V. I. Lenini nim. kõögiviljakasvatuse näidissovhoosiga.

Projekt esitada kooskõlastamiseks Harju Rajooni RSN TK Arhitektuuriosakonnale 4. eksemplaris.

- L i s a d : 1. Asendiskeem M 1:10000  
2. Maa-ala plaan, skeem APÜ juurde M 1:500

Arhitektuurplaneerimise ülesanne on kehtiv kuni  
01. juuni 1983.a.

T88 nr. 184-82-AP

Koostanud: L.SAKSAKUM

Kooskõlastatud:

..... E.Rannamäe  
Harju Rajooni Peasaneerist

Kooskõlastatud

..... ~~H.H.~~ T.Talvi  
Harju Rajooni RSW TK KAO  
juhataja k.t.