

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse 09.11.2000.a.käskkiri nr. 1102 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneering on koostatud Saue vallas, Hüüru külas asuva Jõeääre talu maaomaniku volitatud isiku Sergo Goldini tellimusel.

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud:

- OÜ HARRIVAL poolt mõõdistatud topogeodeetilist alusplaani koos tehnovõrkudega (töö nr. T-21-00, 2002.a.)
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks koos võrguvaldajate tehniliste tingimustega

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav kvartal paikneb Väana jõe paremal kaldal. Ala piirneb lõunast ja edelast Väana jõega, põhjast Jõeste talu maadega, kirdest Jaani maaüksusega ja idast Tuisu kinnistuga.

Planeeritava ala suurus on 4,17 ha.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad + 21.50...+19.00 vahele.

Planeeritav maa-ala on võsane, olemasolevate taluhoonete ümbruses kasvab suuri ja korralikke leht- ja okaspuid.

2.2 Geoloogia. Ehitustingimused

Geoloogiliselt on krundi aluspõhjaks lubjakivi, mille pealmine kiht on murenenud. Aluspõhja kivimeid katab lubjakivirähk saviliivaga, mis on omakorda kaetud turbase huumuskihiga 0.30...0.60m.

Uute kruntide moodustamise ala on suhteliselt märg. Liigniiskuserioodil tekkiva vee ärajuhtimiseks on soovitatav rajada kruntidele drenaaž ja juhtida see Väana jõkke.

2.3 Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus

Jõeääre maaüksus on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse – registriosana nr. 34469.

Planeeritav ala on piiratud 7 kinnistuga (Jõeste, Jaani, Käosalu ja Tuisu Väana jõe paremal kaldal ning Nirgi, Hüüru / Ussikivi ja Hüüru / Nurmsi maaüksused jõe vasakul kaldal).

Planeeringuga hõlmatud alal paiknevad Jõeääre talu hooned.

2.4 Tehnovõrgud

Juurdepäas krundile toimub mööda maaparanduslikke ja erateid. Otseühendus Hüüru külaga puudub. Puudub ka jõeületamise võimalus. Jõeääre talu varustatakse elektriga teiselt jõekaldalt toodud 0.4 kV õhuliini kaudu.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- maa sihtotstarbe määramine
- ettepanekute tegemine uute kruntide moodustamiseks
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele elamukruntidele
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine
- Väana jõe piiranguvööndite määramine tulenevalt Ranna ja kalda kaitse seadusest ning Veeseadusest
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja põhimõtteid:

- uute kruntide moodustamisel ja neile ehitusõiguse andmisel on arvestatud Veeseaduses ning Ranna ja kalda kaitse seaduses ettenähtud piiranguvöönditega
- tänavatele on määratud kaitsevööndid
- puurkaevule on projekteeritud sanitaarkaitseala 30m arvestades Keskkonnaministeeriumi nõusolekut kaitseala vähendamiseks (nr.11-2-1/2764, 05.09.2001.a.)

3.2 Funktsionaalne tsoneerimine

Planeeringuettepanek jagab maa-ala kaheksaks krundiks, millest kolmele (krundid 1,2,4) antakse ehitusõigus.

Planeeritud krundid 1-4 asuvad vahetult Väana jõe ääres, millest tulenevalt tuleb arvestada Asjaõigusseaduses, Veeseaduses ning Ranna ja kalda kaitse seaduses ettenähtud piirangutega.

Väana jõgi on avalikult kasutatavate vooluveekogude nimekirjas ja lõhilastega asustatud Saku tammist suudmeni.

Veekogu avalik kasutamine on veevõtt, suplemine, veesport, veel ja jääl liikumine ning kalapüük seaduses sätestatud ulatuses.

Joonistel nr.2 ja 3 on ära toodud kõik eelpoolnimetatud seadustest tulenevad piirangud:

- kallasrada 4m
- veekaitsevöönd 10m
- ehituskeeluvöönd 50m
- kaldaulatuse 200m

Väljavõtte Asjaõigusseadusest

§ 161. Kallasrada

(1) Veekogu kaldaomanik peab jätma avalikult kasutatava veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

(2) Kallasrada võib igäüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ja veesõidukite randumiseks.

Eraõigusliku isiku omandis oleval piiramata ja tähistamata kinnisasjal ei või teised isikud omaniku loata viibida päikeseloojangust päikesetõusuni, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kallasraja kasutaja on kohustatud hüvitama kahju, mida ta tekitab kaldaomanikule.

Vastavalt Veeseaduses antule peab veekogu omanik jätma avalikult kasutatava veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks laevatatavatel veekogudel 10m, teistel 4m.

Kallasraja puhul on tegemist sotsiaalmaaga.

Sellest tulenevalt on krundile 1 määratud kolm sihtotstarvet (elamumaa, maatulundusmaa, sotsiaalmaa), kruntidele 2,3,4 kaks sihtotstarvet (vastavalt 2 ja 4 elamumaa, sotsiaalmaa ning 3 maatulundusmaa, sotsiaalmaa).

Krunt nr.5 on 100% maatulundusmaa, krundid 6 ja 7 100% tootmismaa ning krunt nr. 8 on transpordimaa.

3.3 Hoonestustingimused

Planeeringus on antud võimalus hoonestada krunte kuni 2 kordsete hoonetega, maksimaalse kõrgusega 10m.

Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 0-45°.

Katuse harja suund on ette nähtud risti või paralleelne juurdesõiduteega.

Hoonestusviis on lahtine.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil orienteeruv.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Uute elamute projekteerimiseks taotletakse projekteerimistingimused Saue vallavalitsusest.

3.4 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Tänavakaitsevööndi laius on transpordimaa piirist 5m.

Graafiliselt on tänavakaitsevöönd ära toodud krundijaotuse ja ehitusõiguse ning tehnovõrkude koondplaanil.

Perspektiivsel puurkaevul on sanitaarkaitsevöönd 30m.

Vääna jõel on veekaitsevöönd 10m ja ehituskeeluvöönd 50m.

Väljavõtte Ranna ja kalda kaitse seadusest

§ 9. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused hajaasustusalal

(1) Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis.....

(2)Rannal ja kaldal on keelatud rajada ja laiendada:

- 1) tootmisobjekte ja ladusid, kus kasutatakse, tekitatakse või ladustatakse I, II ja III ohtlikkuse klassi kuuluvaid aineid
- 2) tootmisobjekte, millest lähtuv kahjulik mõjutus ulatub veekaitsevööndile või supelrannale

Lõheliste kudemis- ja elupaikadeks kinnitatud veekogu või tema lõikude kallastel laienevad tootmistegevuse kitsendused 200m kauguseni.

3.5 Heakorrastus ja haljastus

Planeeritavate ehitiste asukoht krundil peaks arvestama olemasolevat haljastust, kus võimaluse piires tuleks säilitada väärtuslikke puid.

Puude mahavõtmise ulatus planeeritud teede alal või kruntide hoonestatavatel aladel täpsustada konkreetsete ehituste projekteerimistingimustega.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Igale ehitusõigusega krundile ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht, mida tühjendatakse vastavalt lepingule konkreetse firmaga.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Soovitavaks piirete kõrguseks on 1,2 – 1,5m.

Omaette haljasalana saab kasutada puurkaevu maa-ala, kus majandustegevus (peale muru niitmise) on keelatud.

4. TEED, LIIKLUS

Detailplaneeringu alale on tellija initsiatiivil kavas rajada uus juurdepääsutee Hiiuru külast Kalda tee pikendusena, läbi Soone, Uuetoa ja Tuisu kinnistu, mille omanikud on tee rajamisest samuti huvitatud.

Planeeritud territooriumi teede maa-ala laiuseks on võetud 9m, mis võimaldab paigutada insenervõrgud haljasribade alla. Sõidutee laiuseks on 3.5.

Eraldi kõnniteid ei ole ette nähtud.

Sadeveed tee maa-alalt juhitakse kalletega punase jooneni, haljastuse alal imuvad nad pinnasesse.

Liiklus on kõikjal kahesuunaline.

Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaažid. Lisaks on võimalik parkida ka garaaži ees ja kruntidele sissesõidul.

6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus

Hüüru külas Jõeääre ja Tuisu maaüksuste veevarustuseks on vajalik projekteerida puurkaev pumbašaht. Puurkaev rajada ordoviitsium – kambrium põhjaveekihti võimsusega >6m³ ööp. ja varustada sobiva süvaveepumbaga. Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 30m. Pumbasahti paigaldada hüdrofor koos vajaliku armatuuriga. Puurkaevu kohta koostada pass.

Jõeääre maaüksuse arvutuslik veetarbimine on 1m³/ ööp, 0,25m³ h/ max.

Veetorustik paigaldatakse plastveetorudest PE Ø 63mm ca 1,8m sügavusele maapinnast piki teepennart. Iga kinnistu jaoks on ette nähtud peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla. Veetorustiku üldpikkus on ca 370m. Väana jõe äärde on planeeritud tuletõrje veevõtukoht.

Kanalisatsioon

Lokaalse kanalisatsioonisüsteemi rajamine mõne kinnistu jaoks ei ole ratsionaalne. Seetõttu on iga kinnistu jaoks planeeritud klaasplastist kogumismahutid mahuga á 5-6m. Nende tühjendamine toimub regulaarselt vastavalt vajadusele assenisatsiooniautoga ette nähtud purgimiskohta.

7. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava Jõeääre elamukvartali elektritarbijate toide toimub kooskõlas Eesti Energia jaotusvõrgu Tallinn – Harju piirkonna poolt 28.03.2001.a. välja antud tehniliste eeltingimustega nr. 620/01.

Projektiga on antud välisvalgustuse põhimõtteline lahendus. Välisvalgustuse ehitab maa-ala valdaja välja järkjärgult, vastavalt sellele kuidas toimub kruntide hoonestamine.

Planeeritaval alal asub üks elamu, mille elektritoide on toodud 0,4 kV õhuliiniga ol. olevast Hüüru 10/0,4 kV alajaamast.

Planeeringuga on ette nähtud lisaks ol. olevale elamule hoonestada veel kaks krunti, ehitada puurkaev ja tänavavalgustus.

Väikeelamu elektri koormus sõltub tema elektritarbijate arvust ja suurusest. Arvestatud on maksimaalse elektritarbimise astmega – el.pliit, el.keris, osaline elekterküte, el. boiler jm. Need andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elektrikoormuste määramisel on arvestatud kogemuslikke norme, kuna Eesti

Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EE1-J2 95 annavad sageli tegelikust väiksema tulemuse.

Elektrikoormused

	ühik	hulk	võimsus
1. Ol. olev elamu	tk	1	20
2. Plan. väikeelamu	tk	2	60
3. Välisvalgustus	obj.	1	1
4. Puurkaev-pumpla	obj.	1	2
5. Ol. olevad talud	tk.	3	45
		kokku	128 kW

Planeeritava ala elektrivarustuseks on projekteeritud 10 /0,4 kV 100kVA trafoga mastalajaam, mille 10 kV toide on toodud Hüüru alajaama toitva Tutermaa 10 kV fiidriit. Alajaamale on eraldatud 30m² suurune krunt.

Jaotusvõrk ehitab 10 kV õhuliini, paigaldab trafo, 2-tariifsete arvestitega liitumiskilbid elamute juurde ja ehitab toiteliinid kuni liitumiskilpideni. Vastavalt omanike ühissoovile on kõik ühenduskaablid projekteeritud maakaablitega.

Liitumiskilpidesse näha ette eraldi sektsioon telefonisisestusele.

Sisestuskaabli liitumiskilbist elamu peakilbini paigaldab hoone valdaja. Tööjooniste koostamisel tuleb igal majal eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ol. olev 0,4 kV õhuliin, mis toidab Põlluotsa, Nurmsi ja Ussikivi talusid, ümber ühendatud projekteeritava alajaama toitele. Liiniosa Jõe teest kuni Ussikivi nurgani on ette nähtud demonteerida.

Planeeritavate sõiduteede äärde on projekteeritud 8m kõrgused metall-välisvalgustuspostid. Välisvalgustite tüübid määratakse tööjoonistes. Toide maakaabliga. Välisvalgustuse toiteks on ette nähtud eraldi arvestiga lülituskilp alajaama postile. Samast kilbist on võetud alajaama toide. Välisvalgustuse toide toimub hämarlülitiga.

8. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenuste tehnilistele tingimustele nr. TT / 037 v.a. 11.05.2001.a.

Arvestatud on kuni kahe telefoniga elamu kohta. Seega on planeeritava ala telefonivajadus 3 – 6 abonentnumbrit.

Planeeritavale alale on planeeritud jaotuskapp, mille toide VMOHBU 10x2x0,5 on toodud Hüüru külas Kalda teel asuvast ol. olevast telefonikapist piki planeeritud juurdepääsutee serva kuni jaotuskapini.

Jaotuskapist iga elamu liitumiskapini on projekteeritud 3-p. abonentkaabel VMOHBU 3x2x0,5. Sidekaablite paigaldamiseks planeeritaval alal on projekteeritud sidekanalisatsioon.

9. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval maa-alal kogutakse olmereoveed klaasplastist kogumismahutitesse min. suurusega 5m³.

Elamukvartali sajuveed hajutatakse haljasaladele.

Elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevatele maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja mitte harvemini kui üks kord kahe nädala jooksul.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

10. TULEKAITSE

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 10m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3.

Tuletõrjevett on võimalik saada Väana jõe äärde planeeritud tuletõrje veevõtukoolest.
(vt. joonis 3,4)

11. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS	41683m ²
KATASTRITUNNUS	72701:001:1040
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	
ELAMUMAA	12796m ²
SOTSIAALMAA	3584m ²
MAATULUNDUSMAA	19994m ²
TOOTMISMAA	1655m ²
TRANSPORDIMAA	3654m ²
PARKIMISKOHTADE ARV	väikeelamud
NORMATIIVNE	9
PLANEERITUD	9
SULETUD BRUTOPIND KOKKU	1500m ²
ELAMUMAAL	1500m ²

Koostas: Katrin Vahter
arhitekt, EAL

