

Juhkomäe 5 mü detailplaneering

Seletuskiri

1 ÜLDOSA

1.1 Koostamise alus Juhkomäe 5 mü detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, Saue Vallavalitsuse ja maaomaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti omavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus nr 972.

1.2 Eesmärk Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine, uuteks kruntideks jaotamine ja lahenduste andmine vajalike kommunikatsioonivõrkudega varustamiseks.

Detailplaneeringu seletuskiri on taotluslikult minimaalne kehtestamiseks vajalik tekstiline osa, arvestades, et see on aluseks edasistele projekteerimistele.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Planeeritav ala asub Alliku külas, Saue vallas, Harjumaal. Planeeritav ala kujutab endast pikliku kujuga loode kagu suunalist 8,46 ha suurust maa-ala. Juurdepääs Hüüru-Alliku maanteelt kulgeb valdavalt läbi reformimata riigimaa.

Maaüksus asub hajaasustusalal. Ala on seni kasutusel olnud maatulundusmaana.

2.2 Maastik

Kogu ala asub suhteliselt lagedal, kus esineb osaliselt väheväärtuslikku metsanoorendikku. Maaüksusel paikneb looduslik kinnine veekogu. Maaala piirneb valdavalt lagedate aladega, vaid ida ja kagu poolt metsasaluga. Planeeritav ala on tasane. Olemasolevad hooned puuduvad.

Pinnas on omaniku andmetel kuiv. Liigveed kaovad kergesti pinnasesse.

3 PLANEERIMIS-LAHENDUS

3.1 Krundid Planeeritud on 19 väikeelamukrunti. kaks tootmismaa (puurkaev ja alajaam), kaks üldmaakrunti ja teemaa krundid. Elamumaa krundi minimaalsuuruseks on seatud 3000 m².

Suurem üldmaa (krunt nr.21) on veehaardekaitselise eesmärgiga, kus on keelatud igasugune majandustegevus. See võiks olla hooldatav pargiilmeline haljasala. Väiksem üldmaa (krunt nr.22) võimaldab paigaldada palli- ja muude mängude väljakuid, arvestades maksimaalselt kõrghaljastusega.

- 3.2 Ehitusõigus** Maksimaalne lubatud ehitusalune pind on väikeelamukruntidel 250 m². Kruntidel on lubatud rajada kuni 2 hoonet (üks elamu ja üks abihoone), maksimaalne korruselisus on 2, harja kõrgus elamul kuni 9 m, abihoonel 4 m. Eraldi on lahendatud tootmismaade ehitusõigus, milles on lubatud abihoone parameetritega eriotstarbelised rajatised.
- 3.3 Hoonestus** Määratud hoonestusalade kaugus kruntidevahelistest piiridest on minimaalselt 8m, valdavalt üle 10m, et oleks tagatud privaatsus ja normaalse insolatsioon hoonestusele.
- Elamute katuseharjad on suunatud paralleelselt või risti siseteega, et vältida hoonete ebakorrapärast paigutust maa-alal. Katusekalle 20 – 45 kraadi.
- Piirdeaedade rajamisel arvestada, et nende kõrgus ei ületaks 1,2 m.
Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3
- 3.4 Teed ja liiklus** Juurdepääs Hüüru-Alliku maanteelt kulgeb valdavalt läbi reformimata riigimaa.
- Maa-ala siseteemaa on lahendatud 11 kuni 12 m laiuse teekoridorina. (juurdepääsu tee põhiosas reformimata riigimaal 12,5 m) Planeeritud tupikteede otsades asuvad nõuetekohased ümberpööramisplatsid min suurusega 12x12m, et oleks tagatud operatiiv- ja muude vajalike sõidukite manööverdamisvõimalused. Kõik teed on ette nähtud muuta asfalt-või unikiivi kattega teedeks.
- Käesolevas lahenduses on arvestatud juurdepääsudega perspektiivsetele kruntidele lõunapoolsel tagastataval maaüksusel.
Sõidutee äärde teemaale on planeeritud jalgtee.
Parkimine lahendatakse kruntidel. Igale väikeelamukrundile on ette nähtud kaks parkimiskohta.
- Käesolevaga tehakse ettepanek määrata teemaa kogu ulatuses avalikult kasutatavaks teeks Teeseaduses sätestatud korras.
Täpsemaks teela väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja –projektid.
- 3.5 Haljastus ja heakord.** Kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Kagupoolsetele kruntidele säilitada kõrghaljastus olemasolevat puunoorendiku kõlvikupiiri järgides. Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus. Kruntide haljastamisel arvestada, et kõrghaljastust oleks vähemalt 10 % krundi pindalast.
- 3.6 Keskkonningimused** Tekkivate kruntide hoonestusprojektides tuleb arvestada keskkonnasõbralike lahendustega.

Sorteeritud jäätmete konteiner kõvakattega platsiga on ette nähtud sotsiaalmaa serva. Seda tuleb regulaarselt tühjendada vastava ettevõtte poolt. Lisaks paikneb igal elamukrundil oma prügikonteiner. Selle täpne asukoht lahendatakse väikeelamuprojekti koosseisus.

Tootmismaa eraldamiseks üldmaast tuleb ehitada piirdeaed väravaga, et vältida kõrvaliste isikute sattumist puurkaevu krundile.

3.7 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :
1.Välisvalgustuse väljaehitamine.

2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.
Soovitame krundiomanikul kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

3.8 Kujad;Tulekaitse Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 8 m. Igale krundile määratakse vajalik kuja vastavas ehitusprojektis.Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3.

Vajalik tuletõrje veehulk tagatakse tee servades asuvatest tuletõrjeveereservuaaridest. Viimastes tagatakse puutumatu veetagavara.

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Majandusjoogivesi saadakse elamutele uuest projekteeritavast puurkaevust . Arvestuslik veekulu 19 elamule on $19 \times 0,8 = 15,2 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral. Viimased tuleb paigaldada mitte ligemale kui 0,5 m kinnistu piirist tee poole. Vajalik tuletõrje veehulk tagatakse tee servades asuvatest tuletõrjeveereservuaaridest. Viimastes tagatakse puutumatu veetagavara.

4.2 Kanalisatsioon Kuni piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni, võib kruntidel kasutada lokaalseid kogumismahuteid. Peale piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamist on kõigil krundiomanikel kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga kulupõhise liitumishinna alusel.

4.3 Drenaaž Kuna piirkonnas puudub normaalne eelvool , immutatakse liigveed pinnasesse. Eelvoolu rajamisel lähiümbrusse tuleb kõne alla drenaaži rajamine, mis paigutatakse teekoridori.

4.4 Elektrivarustus Käesolevaga on antakse planeeritava Juhkomäe 5 maaüksuse elektrivarustuse trasside, alajaama ja liitumis- ning transiitkilpide asukohtade põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 52271, mida on järgitud. Selle kohaselt on planeeritud elektritoide "Laagri" alajaama "Tooma" 10 kV fiidri õhuliinilt.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud eramu peakaitsmeks 3x25 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Valdajal täpsustada liitumispunkti täpsed asukohad ja peakaitsme suurused Eesti Energia AS-s. Tekkivate kinnistute vahelistele teedele ette nähtud välisvalgustus.

4.5 Side

Lähipiirkonnas puudub sidevarustus, seetõttu on planeeringus antud perspektiivne sidetrassi koridor. Side kaabelvõrgu väljaehitamiseni kasutatakse raadiotelefone.

4.6 Soojusvarustus

Lokaalne, lahendatakse hooneprojekti koosseisus, arvestades keskkonnanõudeid.

projektijuht Mart Vainu

arhitekt Inga Pajula