

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ
Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Nõmme tee 2 Tel. 6 552773
Retter nr. 10863206-0001.

Töö nr: 06-07DP

Kanika 21 kinnistu detailplaneering

Harjumaa, Saue vald, Alliku küla.

Omanik: OÜ Mayer Invest

Projektbüroo juhataja:

T. Aus

Arhitekt:

T. Sirp

Tel. 56 67 63 59

Tallinn, 2007-06-22.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

Detailplaneeringu kehtestamise otsus

Saue Vallavalitsuse korraldus nr.329, 20.mai 2008.a. deatailplaneeringu vastuvõtmise kohta.

Väljavõte ajalehtedest Päevaleht ja Koduvald detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta.

Leping Saue Vallavalitsusega.

Väljavõte ajalehest Päevaleht detailplaneeringu algatamise kohta.

Saue Vallavalitsuse korraldus nr.452, 09.05.2006.a. detailplaneeringu algatamise kohta.

II. 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 planeerimispõhimõtted

3.2. Maakasutus, territooriumi bilanss

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine

3.5. Haljastus ja heakord.

3.6. Kuritegevuse ennetamine.

3.7. Keskkonnakaitse

4. Insenervarustus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevesi.

4.2. Elektrivarustus ja side.

4.3. tuleohutuse tagamine.

LISAD

- Asukoha skeem M 1: 60 000
- Situatsiooniskeem M 1: 8000
- Katastriüksuse plaan M 1: 2000
- Väljavõte kinnistusregistrist
- Äriregistri B-kaardi koopia.
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr.117110, 06.06.2007.a.

III JOONISED

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

IV. KOOSKÕLASTUSED

Põhja Regionaalne Maanteeameti kooskõlastav kiri nr.70593, 11.07.07.

Koopiad kooskõlastustest.

Kooskõlastuste koondtabel.

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED:

Kanika 21 omanik:

- OÜ Mayer Invest (registrikood 11017937),
- esindaja: Vane Liivajõe.

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva katastriüksuste Kanika 21 detailplaneering, eesmärgiga planeerida sinna kaks üksikelamukrunti.

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikepoolsed sooviavaldused Harju Projektbüroo OÜ-le ja Saue Vallavalitsuse korraldus nr.452, 09.05.2006.a. detailplaneeringu algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering.
- Saue Vallavalitsuse ning omanike ja tellija vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise kohta.
- Põlde II I m.t, Klaokse-4, Klaokse-5 ja Juhkomäe 8 kü-ste ühine detailplaneering
- Maa-ala topograafiline alusplaan, Optiset OÜ, koostatud: 26.07.2006.a.
Koordinaadid L-Est 92 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Kanika 21 kinnistul. Planeeritav maa-ala paikneb Saue vallas, Alliku külas, vahetult Alliku-Hüüru mnt. ääres. Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt IV klaasi maanteelt. Antud alast põhjapoolle on koostatud Põlde II 1maatükk, Klaokse-4, Klaokse-5 ja Juhkomäe 8 kü-ste elamurajooni ühine detailplaneering. Vahetult lõunapiiril paikneb hoonestatav elamukrunt ja antud alast 300.0 m lõunapool paikneb olemasolev tihehoonestusega segaala – mis on vastavalt Saue valla üldplaneeringule reserveeritud tootmisalaks.

Planeeritavale alale nähakse ette kaks suurte kruntidega (min.0.5 ha) üksikelamukrunti.

2. LÄHTEANDMED:

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb 1 katastriüksusel:

Kanika 21 kü, registriosa nr.10457102, katastritunnus 72701: 002:1071.

Tegemist on maatulundusmaaga. Pindala 10 003 m².

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu põhijoonise plaanil.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Maa-ala keskosa läbib lõuna-põhjasuunaliselt 10 kV õhuliin.

2.3. Haljastus

Planeeritava maa-ala reljeef on vähese liigendusega. Maapinna üldlangus on maantee poole. Maapinna absoluutkõrgused vahemikku +37.00 – 36.00. Planeeritud ala kujutab endast looduslikku ja lagedat rohumaad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted

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 :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- Haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse põhimõtted
- ehitustevahelised kujad, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Juurdepääs planeeritavale alale toimub Hüüru-Allika mnt.-lt.
- Arvestatakse ol.ol. ja planeeritavate trasside -ja rajatiste asukohaga, lähtuvalt nende tehnilistest parameetritest.
- Kinnistatud kruntide sihtfunktsiooniks on elamumaa, min. elamukrundi suurus on min. 0.5 ha.

- Hoonestustingimustes on antud plan. kinnistute osalise haljastuse rajamise kohustus.
- Tehnovõrkude lahendamisel on tuginetud Põlde II I m.t, Klaokse-4, Klaokse-5 ja Juhkomäe 8 kü-ste elamurajooni ühisele detailplaneeringule.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale kahe elamumaa krundi moodustamiseks.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Elamumaa (EE) 10 003 m² (2 üksikelamu krunti)

Planeeritava ala pindala: 10 003 m²

Elamukrunte läbivatele tehnovõrkudega aladele ja ühisele juurdesõiduteele on määratud servituudi vajadusega ala.

Kõigile tehnovõrkudele (s.h. perspektiivsetele) riigimaantee 16.0 m külgnähtavusalal nähakse ette kinnisomandi kitsendus, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ja kergliiklustee ehitust ja hooldamist.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud juurdepääsuteega Alliku –Hüüru mnt.-lt., planeeritavate tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste parameetritega ning kujadega, olemasoleva 10 kV õhuliini 10.0 m kaitsevööndiga ja täiendavatest tingimustest projekteerimiseks. Kruntimisel on arvestatud Alliku- Hüüru mnt. 60.0 m sanitaarkaitsevööndiga ja 50.0 m teekaitsevööndiga. Ehitusalad on määratud peamiselt lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Ehitusalad on antud suhteliselt suured, eeldades elamute rajamist orientatsioonilt krundi sobivasse ossa. Detailplaneeringu põhijoonisel on eraldi välja toodud üksikelamu ehitusalad - arvestades elamutevahelise minimaalse kaugusega, mis on minimaalselt 50.0 m. Mujal ehitusalal võivad paikneda abihooned. Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP2. Käsitletavasse elamukvartalisse on planeeritud 2 üksikelamukrunti. Elamukrundil võib max. paikneda 3 eraldiseisvat hoonet, neist üks elamu.

Elamukrundi max. ehitusalune pind – 300 m² ja max. suletud brutopind 500 m². Hoonestusviis on lahtine. Katuseharja suund risti või paralleelne

krundi külgsuurega. Elamute/abihoonetest on soovitatav luua stiililisi tervikuid. Hoonete välisviimistlus vältida, palgi, plastfassaadide ja pleki kasutamist. Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 8 -33°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena ja abihooneid 1.- korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 9.0 m., abihoonel – 5.0 m. Keldrite rajamine ei ole majanduslikult otstarbekas, mistõttu vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldiseisvatena. Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepäas planeeritavale alale toimub Alliku-Hüüru (T-11185) IV klassi kõrvalmaanteelt. Teekaitsevööndi laiuseks on seal 50.0 m ja sanitaarkaitsevööndi laiuseks 60.0 m. Tööle on kantud riigimaantee külgnähtavuse ala - 16.0 m sõidutee äärest (kasutatav tehnovõrkude ja 3.0 m laiuse kergliiklustee planeerimisel). Kõrvalmaantee ja sissesõidutee ristmiku nähtavuskolmnurk on 15x150.0 m. Seda ala mitte varjata planeeritava haljastusega.

Juurdepääsutee kahele elamukrundile rajatakse tupikteena.

Tupikteede otsa rajatakse ümberkeeramisplats $R = 7.5$ m. Tee ristmikust sissesõidul näha tee laiuseks vähemalt 6.0 m. Üleminek tavalisele sõidutee laiusele kaldenurgaga 1:10. Sõidutee laiuseks nähakse ette 4.0 m + 0.75 laiused teepeenrad. Plan. juurdesõidutee paikneb planeeritavate elamukruntide koosseisus. Eraldi transpordimaad ei moodustata.

Sissesõiduteele nähakse ette 10.0 m laiune tee - ja tehnovõrkude servituudi vajadusega ala. Plan. tee on maantee tüüpi, ilma äärekivideta.

Plan. tehnovõrgud paigutatakse 10 m laiuse servituudi ala haljasribade alla. Tee ehitusprojekti koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismääratlusele nähakse pereelamu kohta 2 parklakohta, soovituslikult 3. Vastavalt sellele on ka planeeritav parklakohtade arv. Vähemalt 1 parklakoht näha ette garaazis või autovarjualuses.

Parkimine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga. Plan. sisetee kuulub asfalteerimisele. Täpsem tee lahendus antakse konkreetse tööprojekti käigus.

Vertikaalplaneerimine Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega. Üldjuhul rajada elamukvartali teede katte pind natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Sõidutee põikkalle 0.025.

Sisetee vertikaalplaneerimisel on arvestatud isevoolse kanalisatsioonitrassi sügavusega. Joonisele DP2 on kantud sisetee planeeritud kõrgusarvud.

Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Sadeveed immutatatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

3.5. Haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub, tegemist on lageda loodusliku heinamaaga. Seetõttu on käesolevas planeeringus ette nähtud elamukruntide 20 % kõrghaljastuse rajamise nõue - Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Suurema haljastusega alad planeerida elamukruntide teeäärsele küljele. Haljastuse planeerimisel näha sinna ette kõrghaljastus, mida täiendada tiheda põõsasindega. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest.

Krundipiirded rajada looduslähedastest materjalidest või võrkpiire + hekk. H max = 1.5 m. Esipiire rajada peale 16.0 m külgnähtavuse ala. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega.

3.6. Kuritegevuse ennetamine. Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Süütamiskriisi vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada, samas jälgides, et valgus ei paistaks häirivalt naaberelamute akendesse. Valgustus, piirded ning kontroll vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

3.7. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik heitveed kuuluvad kanaliseerimisele (I-etapil ajutise lahendusena 10 m³ klaasplastist kogumismahutite baasil). Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele. Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse (RTI

1998, 57, 861) nõuetest. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevesi.

Maa-alale on määratud kinnisomandi kitsendused, mis hõlmab 4.0 m laiuse siseteega paralleelselt kulgevad 3.0 m laiused haljasribad kummalgi pool sõiduteed, ning kogu maantee külgnähtavusala – 12.0 m krundi piirist (16.0 m maantee sõiduosa servast), mis on mõeldud persp. kergliiklustee ja tehnovõrkude arendamiseks.

Veevarustus

Planeeritaval alal paikneb 2 pereelamukrunti.

Elamute veevarustus lahendatakse antud alast põhjas paikneva Põlde II I m.t, Klaokse-4, Klaokse-5 ja Juhkomäe 8 kü-ste elamurajooni varemplaneeritud veetorustiku baasil, vastavalt joonisle DP2.

Veetorustikud monteerida PN10 plasttorudest liivalusel.

Tuletõrjevesi lahendatakse varemplaneeritud 54.0 m³ tuletõrjeveemahuti baasil, mis paikneb antud alast põhjas – Klaokse-5 kü-sel.

Kanalisatsioon

Antud hajaasustus-ala lähipiirkonnas kanalisatsiooni ühisvõrgud puuduvad.

I-etapil ajutise lahendusena nähakse ette kasutada 10 m³ klaasplastist kogumismahuteid, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

Ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel liitatakse sellega.

Sisete vertikaalplaneerimisel on arvestatud isevoolse kanalisatsioonitrassi sügavusega. Joonisele DP2 on kantud tee planeeritud kõrgusarvud.

Sadevesi –maa-alal kraavid ja eelvoolud puuduvad - sadevesi immutatakse pinnasesse.

4.2. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustuse lahendamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused Nr.117110 06.06.2007.a.

Kanika 21 maaüksuse võrguühendus on võimalik “Siilu” 10/0.4 kV alajaama uuel fiidril - planeeritav 0.4 kV õhuliin ühisriputusega olemasoleval 10 kV õhuliinil, vastavalt situatsiooniskeemile M 1: 8000. Planeeritavate kahe paariselamu jaoks näha ette ühine 4-ne liitumiskilp õhuliinimastile.

Planeeringuga on määratud kindlaks õhuliini mastilt paiknevast ühisest liitumiskilbist kuni teise elamukrundi piirini plan. 0,4 kV maakaabli 2.0 m laiune liiniservituut.

Kokku on planeeritaval alal arvestatud voolutugevusega 2x(3x 16 A).

Sidevarustus

Elamute telefoniseerimine lahendatakse omanike soovi korral vastavalt Elioni Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele.

Välisvõrkude planeerimisel on reserveeritud maa-ala võimaliku sidetrassi ehituseks elamutesse tulevikus.

4.3. Tuleohutuse tagamine.

Ehitusalad on määratud peamiselt lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1.

Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Tuletõrjevesi lahendatakse varemplaneeritud 54.0 m³ tuletõrjeveemahuti baasil, asukohaga Klaokse-5 maaüksusel, vastavalt detailplaneeringujoonisele DP2.

Koostas: arhitekt Tõnis Sirp

Tel. 56 67 63 59