

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Harjumaa, Saue valla, Alliku küla, Karutiigi maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on maaomaniku pr. Carmen Otti avalduse põhjal Saue Vallavalitsuse poolt koostatud ja väljastatud planeerimise lähteülasanne, mis on kinnitatud Saue vallavanema poolt (22.03.00) kooskõlastatud vallaarhitekti Urmas Elmiku poolt (20.03.02) ning Saue Vallavalitsuse koosoleku otsus detailplaneeringu algatamise kohta (19.08.99).

Vastavalt lähtetingimustele on koostatava detailplaneeringu eesmärgiks maa sihtotstarbe muutmine, ala krundijaotusplaani koostamine, maa-ala kasutamine väikeelamute paigutamiseks, nende varustamine vajalike kommunikatsioonidega, hoonestus- ja ehitusõiguse määramine, arhitektuursete ja projekteerimisalaste soovitude koostamine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud olevate kehtestatud planeeringutest lähtuvate tingimustega. Maaüksusel kehtib eelkõige Saue valla üldplaneeringu lahendus. Samuti on lähtutud olemasolevast olukorrast, looduskeskkonna seisundist ja arvestatud lähtetingimuste nõuetega, maaomaniku soovidega ja kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

Planeeringu eskiislahenduse koostas arh. I. Puusepp. Vastavalt omavahelisele kokkuleppele tellija ja arhitektide vahel tuli töö üle arhitekt A. Kerge juhendamisele.

2. OLEV OLUKORD

Saue valla, Alliku küla, Karutiigi maaüksuse suuruseks on 100 054 m². maaüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Karutiigi maaüksus piirneb põhjast Laagri- Hüüru maanteega, Saue valla maaga, lääneküljest Väana jõega.

Maa-ala on terves ulatuses looduslik rohumaa, osaliselt on jõe ääres lepavõsa. Maa-ala läbib loodeosas kõrgepingeliin. Juurdesõit on tagatud Laagri-Hüüru maanteelt. Maa-ala lääneküljele jääb Väana jõgi. Krundil põhja küljes asuvad taluhoone ja alajaam. Kommunikatsioonid puuduvad va. kõrgepingeliin.

Geoloogilised uuringud planeeritaval alal puuduvad.

Enne hoonete rajamist nende projekteerimise käigus on soovitatav teha maaüksusel ehitusgeoloogilised uuringud. Ehitusgeoloogilised tingimused üle kogu maaüksuse peaksid olema suhteliselt sarnased.

Planeeringu ala paikneb Väana jõe kaldaalal (vöönd 200 m), mistõttu tuli taotleda kalda ulatuse vähendamise 50 m-ni (ehituskeeluala). Vastav nõusolek anti EV Keskkonnaministeeriumi poolt 14.06.2002 nr 16-6/3858 (vt. arhiivikaust).

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on tiheasustusala laiendatud ka planeeritavale Karutiigi maaüksusele.

MAA-ALA BILANSS

Krundi pind	10,0 ha	100%
sh. olevad hooned	154 m ²	
olevad teed	0,1 ha	1%
looduslik rohumaa	0,9 ha	99%

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala on planeeritud väikeelamute kvartaliks. Olev Karutiigi kinnistu on jaotatud 38 elamuehituskrundiks ja teemaaks.

Krundid jagunevad funktsionaalselt (sihtotstarvete järgi) kolme gruppi: elamumaa, liiklusmaa ja maatulundusmaa. Ehituskruuntide suurus varieerub ~500 m² kuni 2500 m² ümber, (erandina krundid 12 ja 38, vastavalt 3135,0 ja 4332,9 m². Kruuntide planeeritud piiride pikkused ja pindalad on toodud joonisel 3.

Planeeritavale alale on ette nähtud rajada neli tänavat, vastavalt: Karutiigi tn (pikkusega ca 470 m, tänavaga piirnevad 19 krunti), Karuallika tn, mis on tupiktänav (pikkusega ca 130m, 6 krunti), Karuoja tn (pikkusega 180 m, tänavaga piirnevad 8 krunti), Karujõe tn (~160m, tänavaga piirnevad 7 krunti).

Ehituskruuntidel on määratud hoonestus- ja ehitusõigus kusjuures soovitatakse näha enamuses viilkatusega kuni 2 korruselisi elamuid. Hoonestuse viis on lahtine. Hoonete maks. kõrguseks on ette nähtud 9,5 m maapinnast. Hoonete maks. ±0.00 on 45 cm maapinnast. Katusekalle jääb vahemikku 25-45 °. katuseharjade suunad on toodud joon.5. Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on ette nähtud TP-3, mis näeb ette minimaalse hoonetevahelise kauguse 10 m. Kruuntide piiretele on ette nähtud ühtne lahendus h max=1.5 m, vajadusel võrkpiire metallpostidel, piirdehekk.

Kuna planeeritaval alal puudub haljastus, tuleb kogu tulevikuhaljastus rajada. Haljastus rajatakse individuaalprojektides vastavalt tellijate soovidele. Arvestada enam- vähem ühtse lahendusega.

Töö käigus on sisse viidud mitmeid täiendusi ja täpsustusi- viimased neist juulis 2002.

hoonestus- ja ehiyustingimused on toodud tabelis joonisel 3.

(tabel lisatud seletuskirja vt. järgmine lk.)

3.1.PLANEERITUD SIHTOTSTARBED

Vastavalt planeerimislahendusele on olev sihtotstarve- maatulundusmaa enamasti muudetud elamumaaks väikeelamute ehitusõigusega ja tänavatealune transpordimaa.

MAA-ALA BILANSS

<i>Planeeritava ala suurus</i>	<i>100 054 m²</i>	<i>100 %</i>
sh. Proj. väikeelamumaa	65 745 m ²	65,7%
sh. Olevad hooned ja rajatised	154 m ²	
Olevad teed	4 400 m ²	4,4%
Proj. Teed ja platsid	9 194 m ²	9,2%
sh. Proj. Sõiduteed ja platsid	5 042 m ²	5 %
Proj. kõnniteed	4 152 m ²	4,2%
Muud maad	20 715 m ²	20,7%

3.2.HOONESTUS- JA EHITUSÕIGUS

Planeeritav ala on jaotatud väikeelamute ehituskruuntideks suurusega 1200 m² kuni 1500 m², (eranditena krunt nr 12-3135 m² ja krunt nr 38- 4332,9 m²).

Et vältida ühetoonilisust, samuti tervishoiu tingimusi silmas pidades tuleb praegu täiesti haljastuseta alal rajada kõrghaljastus iga ehituskruundi koosseisus.

Hoonestusõigus on kõigil elamukruuntidel. Vastavalt vajadusele võib igale elamukruundile ette näha põhihoone- väikeelamu kõrvale ka ühe eraldiseisva abihoone. Otstarbekamaks tuleb siiski lugeda kogu ehitusmahu koondamist ühte hoonesse.

Katuseharjade suunad ning katuste kaldenurgad tuleb ühtse ilme tagamiseks ühtlustada. Harjade soovitavad suunad on enamikus risti põiktänavate suunaga.

Karutiigi 2,4,6,8,10 ja 12 kruntide katuseharjade suunad on tänavaga nurga all, paralleelselt kruntide kirdepiiridega (vt. joonis 4).

3.3. TEED JA LIIKLUS

Tänavad on planeeritud lähtudes olevast Laagri -Hüüru teest, milline jagab krundi kahte ossa: üla-so. põhjapoolsesse krundiossasse on planeeritud seitse krunti, millest kuus jäävad tupiktänavana (plaanil Karuallika tn) äärde ja üks krunt, mis jääb Laagri- Hüüru tee äärde. Krundi kesk- ja allosa on planeeritud tupiktänavateta.

Tänavate väljaehitamisel tuleb lähtuda EV-s kehtestatud teede ja tänavate projekteerimismõõtmest (EPN). Sõiduteede laiuks on ette nähtud 6 m ja kõnniteed 1,3 m. Tupiktänaval on ette nähtud ümberpööriskoht.

Tee profiil on toodud joonisel 3.

Tänavate pikkused on vastavalt: Karutiigi tn 470 m, Karuallika tn 130 m, Karuoja tn 180 m, Karujõe tn 160 m, kogupikkusega 940 m.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud Eestis väljatöötatud (prof.Pihlak) parkimismõõtmest, mille alusel iga elamu krundil on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta. Eraldi parklaid rajada pole vajadust, kuna planeeritav ala kujuneb puhtalt elukvartalina.

Kokku on planeeritavale alale ette nähtud 76 parkimiskohta. Transpordimaale paigutatakse ka kõik vajalikud kommunikatsioonid.

Tänavad tuleb valgustada vastavalt kehtivatele normidele. Tänavavalgustuspostide asukohad määratakse arvestades tulevase kruntidele pääse.

Liikluskorraldus on kahesuunaline.

Liikluskeem ja soovitud liiklusmärgid on toodud joonisel 5. krundil 38 servituut kr. 37 kasuks.

3.4. HALJASTUS

Kuna planeeritaval alal puudub igasugune arvestatav haljastus tuleb kogu haljastus rajada. Kõikide elamukruntide piires on soovitud kõrghaljastust rajada vähemalt 20% krundi territooriumist.

4. TEHNILINE VARUSTATUS

Detailplaneering näeb ette rajatava väikeelamute kvartali varustamise tsentraalse veevarustusega rajatavast puurkaevust. Projekt näeb ette heitvete kogumise individuaalsetesse heitvete kogumismahutitesse, perspektiivselt on soovitud rajada reovete puhastusseadmed vastavalt kehtivatele normatiividele. Samuti on ette nähtud elektrivarustus ja side.

Planeeringus ei ole ette nähtud gaasivarustust ning kaugkütet. Hoonete kütmine lahendatakse kas iga hoone oma keskküttesüsteemiga või elektriküttega.

Ala põhjaosa läbib kastmisvee juhe (terastoru Ø250), mis moodustab servituudi kruntidel 2,4 ja 6.

4.1. VEEVARUSTUS

Projekteeritava ala veevarustus lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele, planeeritavale alale rajatava puurkaevu ja pumbamaja baasil.

4.2. KANALISATSIOON

P projektis nähakse ette varustada rajatavad elamud olme- ja heitvete eemaldamiseks kogumismahutitega mahuvusega 10-15 m³. mahutitest fekaalvete väljaviimine toimub vastavalt selleks sõlmitud lepingule spetsialiseeritud firmaga.

Sadevete ärajuhtimine toimub vete juhtimisega pinnasesse. Sadevete drenazeerimist vaja ei ole kuna vajalikud looduslikud langud ja huumuskihi all paiknev moreen tagavad vajaliku filtratsiooni ja äravoolu.

4.3.ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele oleva elektriliini baasil. Toide Tooma fiidril. Madalpingeliin proj. AMKA õhukaabelliinina. Liitumispunktid tarbijate kruntide piiridele.

4.4.SIDEVARUSTUS

Vastavalt AS Eesti Telefon'i väljastatud tehnilistele tingimustele nr G1-8-41173-6/410 varustatakse planeeritavad hooned telefonsidega raadiolahendustega RAS 1000. Tulevikus projekteeritakse sidetrass tänavate maa-alale, millele vastav ala reserveeritud. Tänavamaa laius 16 m, tänava laius 6 m.

5. KESKKONNAKAITSE

Keskonnakaitse tingimused tuleb tagada planeeringus ettenähtust kinnipidamisega:

- iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse ja veetakse välja vastavalt vajadusele ja sõlmitud lepingule.
- Ajutised kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras nende omanike poolt. Nende tühjendamiseks sõlmitakse lepingud vastava firmaga. Elamute kasutuselevõtt ilma kanalisatsioonimahuteid välja ehitamata ei ole lubatud.
- Kõrghaljastus tuleb rajada
- Kruntidele rajatakse piirded. Tänaväärsed piirded on mõeldavad hekkidena.
- Rajatavad piirded kruntide vahel võivad olla vaid võrkpiirded, võrkelementidest või looduslikest materjalidest (puit) piirded.
- Jõeäärne ehituskeeluala on 50 m. Veekaitsetsoon 10 m ja kallasrada 4m.

6. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritud kvartalis servituudid praktiliselt puuduvad kuna teed paiknevad transpordimaal ning kõik kommunikatsioonid, välja arvatud majaühendused, on paigutatud teede või nende haljasribade all.

Arvestatav servituut on kastmisveetorul (Ø250) kruntidel 2,4,6 laiusega 2+2 m ja dreanaazikollektoril kruntidel 33,34,35,36 laiusega 2+2m.

Arvestada tuleb jõe ehituskeelualaga 50 m jõest, mille alla kuulub idapoolsete kruntide idaservad (8 krunti) ja kallasrajaga (laius 4 m), mille läbipääsetavus tuleb tagada (s.o.alale ei tohi paigutada ehitisi ega rajatisi) ning veekaitsevööndiga (laius 10 m), millel tuleb hoiduda ka majandustegevusest. Selleks tuleb kruntide 7,8,9,10 jõepoolne piire paigutada vähemalt 10 m jõest (vt. joonis 3).

Teekaitsevöönd Laagri-Hüüru maanteel on üldiselt 50 m, planeeritaval alal osaliselt 25 ja 20 m. Vööndi vähendamine liiklusnähtavust ei piira.

7. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Projekteerida võib aga hooned tulekindlusklassiga TP2 ja TP1. Hoonete vahelised kaugused on vastavalt detailplaneeringule minimaalselt 10 m. Tuletõrjevesi saadakse rajatavatest mahutitest 54m³ ja Väana jõe kaldale rajatavast tuletõrje vastuvõtukaevust ühendustoruga Ø200mm talviseks veevõtuks.

Rajatava veemahuti kaldad tuleb kindlustada ja kujundada.