

I ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneerimisprojekti on tellinud kinnistu omanik Mart Valler maa sihtotstarbe muutmiseks ja katastriüksuse jagamiseks.

Detailplaneerimisprojekt on koostatud vastavalt Saue vallaarhitekti poolt koostatud lähteülesandele, mis on kinnitatud 24.04.2000.a. Arvestatud on tellija soovidega, kehtivate piirangutega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega..

LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Aakermaa Maamõõdubüroo poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.0278, jaan.2000.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga.

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Kinnistu jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Hoonestustingimuste väljatöötamine;
- Liikluskorralduse ja parkimise lahendamine;
- Servituutide ja piirangute määramine;
- Kinnistu insenervõrkude lahendus ja ressurside kasutamine;
- Keskkonkakaitse abinõude väljatöötamine.

II OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub **Harjumaal Saue vallas Alliku külas Klaokse-2 maaüksusel maatükil 2**. Käsitletav ala jääb Saue-Hüüru teest edela poole endisele põllu alale. Kinnistu on 4,7ha suurune, katastriüksuse nr. **72701:002:1311** sihtotstarbega **maatulundusmaa** alaliigiga põllumaa.

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + ala on ümbritsetud olemasolevate teede- ja ühistranspordivõrguga;
- + puudub vajadus uute teede rajamiseks ja nende jaoks maa-ala reserveerimiseks;
- + maa-ala on tasase reljeefiga ja valdavalt kohe ehituse alustamiseks kõlblik rohumaa;
- + alal ei ole lammutatavaid ehitisi;
- + elamukvartali jaoks sobiv asukoht Tallinna läheduse tõttu.

- kinnistut läbib kõrgepingeõhuliin oma kaitsekoridoriga, eeldab servituudi seadmist;
- kinnistule jääb tee kaitsetsoon 10m;
- territooriumil ja selle vahetus läheduses ei ole vee- ja kanalisatsioonitrasse, tuleb rajada puurkaev;
- planeeritaval alal puudub kõrghaljastus.

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Kinnistu on käesoleva detailplaneerimisprojektiga jagatud väikeelamukruntideks ja liiklus- ning tehnorajatiste maaks.

2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele ehitusjoonele (5m tänava-poolsest krundipiirist) lahtise hoonestusviisiga. Ühel krundil ei tohiks olla üle kahe hoonete elamu ja abihoone. Hoonete arhitektuur võiks olla stiililt lihtne, põhjamine ja kasutada võiks naturaalseid materjale (puit, kivi), soovituslikult võiks rajada viilkatusega suhteliselt madalaid (harjakõrgus max 9m) hooned millede ümber rajada kõrghaljastus. Oluline oleks sellise planeeritud väikese asumi puhul, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult. Iga kinnistu ümber võib rajada piirdeid, mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga. Elamute projekteerimiseks väljastab vastava avalduse esitamisel Saue valla arhitekt konkreetseid projekteerimistingimused. Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimisloaga.

Kruntide ehitusõigus on antud tabelis

3. TULEKAITSEABINÕUD

Rajatavad elamud võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP3. Kasutatavate ehitiste tuleohutuse projekteerimismõnede kohaselt on asumis eraldi maa-alune tulekustutusvee-hoidla koos veevõtu kaevuga, mille asukoht tagab normidekohase 200m teenindusraadiuse tule-letõrjeautodele.

4. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Iga elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada vastavalt ehitatava elamu valdaja soovile ja kehtivatele seadustele ning normidele. Üldkasutuses olevat maad võiks haljastada kuuseheki juurdepääsutee põhjapoolsest küljest ja osaliselt puurkaevutsooni. Kuna kinnistu jääb väga õhulise huumuskihiga alale, siis tuleks puude liikide kasvutingimuste osas eelnevalt konsulteerida vastava ala spetsialistidega. Puude istutuse täpsed asukohad määratakse tee tööprojektiga.

Tekkinud jäätmed komposteeritakse või kogutakse konteineritesse omal krundil. Prügi äraveo kohta sõlmitakse vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Joogivee ja heitvee osa v.t. osa: IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS.

5. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Kinnistu kirdepiiril (jäab käsitletavast krundist väljapoole) on valla haldusalas olev küla-vahe tee, mis algab Sauelt ja kulgeb Hүүruni. Planeeringus on teele antud 11m laiune tee-
maa-ala.

Uutele planeeritavatele kruntidele on juurdepääs antud ringteega, millele on moodustatud eraldi krunt sitotstarbega liiklusmaa. Planeeritava sisetänaava laius on 4m, kaetakse tolmuva kattedega, tee maa-ala laius 12m, teekaitsevöönd krundipiiris 5m. Tee maa-
alale paigaldatakse kõik ühised tehno-võrgud.

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

TERRITOORIUMI BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
EE	ELAMUMAA (pereelamu)	35784m ²	76%
T	TOOTMISMAA	2428m ²	5%
L	TRANSPORDIMAA	8746m ²	19%

KOKKU

46958 m²

100%

3. KRUNTIDE MOODUSTAMINE

pos. nr	aadress (ettepanek)	krundi planeeritud sihtotstarve (vastavalt katastri- üksuse liigile)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest või kruntidest (aadress, kinnistu nr.)	liidet-te-lahut-te osade suurused m ² +/-	osade senine sihtotstarve (vastavalt katastri- üksuse liigile)
1.	UUS - KLAOKSE 1	EE väikeelamu	1700m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45258m ²	M põllumajandusmaa
2.	UUS - KLAOKSE 2	EE väikeelamu	2146m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 44839m ²	M põllumajandusmaa
3.	UUS - KLAOKSE 3	EE väikeelamu	1658m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45300	M põllumajandusmaa
4.	UUS - KLAOKSE 4	EE väikeelamu	1340m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45618m ²	M põllumajandusmaa
5.	UUS - KLAOKSE 5	EE väikeelamu	1332m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45626m ²	M põllumajandusmaa
6.	UUS - KLAOKSE 6	EE väikeelamu	1324m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45634m ²	M põllumajandusmaa
7.	UUS - KLAOKSE 7	EE väikeelamu	1316m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45642m ²	M põllumajandusmaa
8.	UUS - KLAOKSE 8	EE väikeelamu	1310m ²	Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 5648m ²	M põllumajandusmaa
9.	UUS - KLAOKSE 9	EE väikeelamu	1378m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45580m ²	M põllumajandusmaa
10.	UUS - KLAOKSE 10	EE väikeelamu	1312m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45646m ²	M põllumajandusmaa
11.	UUS - KLAOKSE 11	EE väikeelamu	2012m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 44946m ²	M põllumajandusmaa
12.	UUS - KLAOKSE 12	EE väikeelamu	1344m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-)	M põllumajandusmaa
13.	UUS - KLAOKSE 13	EE väikeelamu	1304m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45654m ²	M põllumajandusmaa
14.	UUS - KLAOKSE 14	EE väikeelamu	1346m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45612m ²	M põllumajandusmaa
15.	UUS - KLAOKSE 15	EE väikeelamu	1316m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45642m ²	M põllumajandusmaa
16.	UUS - KLAOKSE 16	EE väikeelamu	1492m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-) 45466m ²	M põllumajandusmaa

pos. nr	aadress (ettepanek)	krundi planeeritud sihtotstarve (vastavalt katastri- üksuse liigile)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest või kruntidest (aadress, kinnistu nr.)	liidet-te-lahut-te osade suurused m ² +/-	osade senine sihtotstarve (vastavalt katastri- üksuse liigile)
17.	UUS - KLAOKSE 17	EE väikeelamu	1322m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45636m ²)	M põllumajandusmaa
18.	UUS - KLAOKSE 18	EE väikeelamu	1488m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45470m ²)	M põllumajandusmaa
19.	UUS - KLAOKSE 19	EE väikeelamu	1332m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45626m ²)	M põllumajandusmaa
20.	UUS - KLAOKSE 20	EE väikeelamu	1344m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45614m ²)	M põllumajandusmaa
21.	UUS - KLAOKSE 21	EE väikeelamu	1340m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45618m ²)	M põllumajandusmaa
22.	UUS - KLAOKSE 22	EE väikeelamu	1574m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45384m ²)	M põllumajandusmaa
23.	UUS - KLAOKSE 23	EE väikeelamu	1658m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45300m ²)	M põllumajandusmaa
24.	UUS - KLAOKSE 24	EE väikeelamu	2044m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-44914m ²)	M põllumajandusmaa
25.	UUS - KLAOKSE 25 (trfoalajaam)	T tootmismaa	136m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-46822m ²)	M põllumajandusmaa
26.	UUS - KLAOKSE 26 (puurkaev)	T tootmismaa	2116m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-44842m ²)	M põllumajandusmaa
27.	L - 1	L transpordimaa	4524m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-42434m ²)	M põllumajandusmaa
28.	UUS - KLAOKSE 2a	T tootmismaa	230m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-46728m ²)	M põllumajandusmaa
29.	L-2	transpordimaa	4222m ²	Harju mk. Saue vald Alliku k. Klaokse -2 72701:002:1311	46958m ² (-45436m ²)	M põllumajandusmaa

IV INSENERTEHNILINE LAHENDUS

1. ELEKTRIVARUSTUS

1.1. Üldosa

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala elektrikoormus ja antud põhimõteline lahendus. Kuna planeeritavat ala läbib 10kV õhuliin, on määratud õhuliini kaitsetsoon 10m. Määratletud on tänavate kõrval 0,4kV jaotusvõrgu, sidekaablite ja tänavavalgustuse kaablite kulgemise asukohad. Ette on nähtud omaette krunt alajaama paigaldamiseks.

1.2. Arvutuslik elektrikoormus

Planeeritaval alal on ette nähtud rajada 24 kinnistut eramute ehitamiseks. Üldine tarbimisvõimsus on ca 260kW koos puurkaevuga. Kuna eelnevalt oli planeeritud pea-aegu samale kohale mastalajaam 50kVA, siis uus vajalik alajaam on 400kVA.

1.3. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala on praktiliselt asustamata. Ainult maa-ala läbiva 10kV õhuliini läheduses on eramu. Planeeritava maa-ala asustamisel on vaja välja ehitada uus 400kVA alajaam koos vajaliku jaotusvõrguga.

1.4. Planeeritav elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks planeeritaval maa-alal nähakse ette uus alajaam. Alajaamale on ette nähtud krunt olemasoleva 10kV õhuliini läheduses (pos.nr.28). Eramute toiteks ehitatakse maakaablitega tänavate maa-alal välja 0,4kV jaotusvõrk, mille koosseisus nähakse ette jaotuskapid koos energiaarvestitega. Eramute toide nendest jaotuskappidest koos eramu elektripaigaldisega lahendatakse eramu ehitusprojektis. Maakaablitele on tänava maa-alal ette nähtud oma paigaldustsoonid, mis on näidatud koondvõrkude joonisel.

1.5. Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal olevatel tänavatel on ette nähtud tänavavalgustus. Toide saadakse planeeritavast alajaamast. Lülitus toimub vastavalt hämara lülitile või ajaprogrammile. Tänavavalgustuse kaablite paigaldamiseks on tänava maa-alal ette nähtud oma paigaldustsoon, milline on näidatud koondvõrkude joonisel.

2. SIDEVARUSTUS

2.1. Üldosa

Sidevarustuse osas on planeeritaval alal ette nähtud sidejaotuskapp. Maa-alal on planeeritud üheavaline sidekanalisatsioon jaotuskapi ja kõikide kinnistute vahel. Telefo-

nikanalisatsiooni jaoks on ette nähtud tänavate alal vajalik normidega nõutud maa-ala. Sidevarustuse osas on taotletud Eesti Telefon Teleteenustelt tehnilised tingimused.

2.2. Planeeritav sidevarustus

Planeeritaval maa-alal on ette nähtud üheavaline sidekanalisatsioon kasutades vastavalt vajadusele PVC torusid läbimõõduga 100mm, karpkaeve ja sadulharusid. Kaevude vaheline kaugus ei tohi olla üle 120m. Sisestused eramutesse on ette nähtud teostada üheavalisena kasutades PVC torusid läbimõõduga 50mm ja hargnemised teostada kas karpkaevudest (millised asuvad sidekanalisatsioonil tänava nurkadel ja pikilõikudel pikkusega üle 120 m) või sadulharudega kanalisatsioonist.

Planeeritaval maa-alal on ette nähtud paigaldada sidejaotuskapp. Sidejaotuskapi toitekaablina kasutada kaablit VMOHBU 30x2x0,5.

Jaotuskapist eramuteni on ette nähtud paigaldada sidekaablid VMOHBU 3x2x0,5 või omaniku soovil VMOHBU 5x2x0,5. Sidekaablite otsastamisel näha ette KRONE LSA eralduslattide ja SK-0-10 või AK3 jaotuskarpide kasutamine.

Kinnistutel planeeritavatele sidekaablitele on ette nähtud kaablite teenindamiseks teenindus-servituudid.

Kinnistutel telefonsideliinide väljaehitamise ja teeninduspiiride määramiseks on omanikel eelnevalt vaja võtta ühendust Eesti Telefon Teleteenused äriklientuuri talitusega (Tallinn, Suur-Karja 1, tel. 6402 036).

3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

3.1. Üldandmed

Käesolevaga on detailplaneeringu staadiumis lahendatud Harju maakonna Saue valla Alliku küla Klaokse-2 maatükk 2 kinnistu väikeelamu-kvartaliks jagamise veevarustus ja kanalisatsioon. Kinnistule on planeeritud 24-e väikeelamu ehitus.

Veevajadus ja heitveearastus:

Majandus-joogivesi: 20m³/d; 6m³/h
suvekuudel maks. (40m³/d; 6m³/h)

Fekaalkanaliseerimine: 20m³/d; 6m³/h
R=5 kg BHT₅/d

Drenaaživeed: maks. 5l/s

Sadeveed: 310l/s (mahasadav kogus)

Vooluhulk väliseks tulekustutuseks: 5 l/s 3h jooksul

3.2. Projektlahendus

3.2.1. Veevarustus

Vesi võetakse rajatavast puurkaevust orienteeruva vajaliku tootlikkusega 10m³/h. Puurkaevu santsooniks on vajalik kinnitada minimaalselt 30m.

Tulekustutusvee tagamiseks (5l/s 3h jooksul vastavalt elanike arvule üle 50 ja alla 500 inimese) on vajalik poolte elamute valmimisel ehitada tuletõrjehoidla V=50m³.

Veetorustik kvartalis ehitatakse PE-plasttorust ø63 ringsüsteemina kvartali ringtee all. Majaühendused tehakse ø32 (DN25) plasttoruga sadulühenduste kaudu. Krundi piirist väljapoole 0,2...0,5m kaugusele paigaldatakse maakraanid. Vee kogus määratakse nii puurkaev-pumpla kui ka iga tarbija juures.

Tagamaks 200m tegevusraadiust veevõtust, on planeeritud läbi kruntide kulgev tuletõrjehoidla torustik ø 200 koos teise veevõtukäevuga.

Krunte läbivaile magistraalsele veetorustikele on arvestatud 1,5m laiused servituudid kummalegi poole torustiku teljest, nende paralleelsel kulgemisel vastavalt äärmiste torustike teljest.

3.2.2. Kanalisatsioon

Äravoolud hoonetest on ette nähtud juhtida klaasplastist kogumismahutitesse soovitava mahutavusega 8m³. Arvutuslik heitvee kogus 0,6m³/ööp. Sellisel juhul tuleks ühe mahuti keskmine tühjenduskordade arv ühe kuu jooksul kaks korda. Heitvee väljaveo kohta sõlmida kinnistuomanikel leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Perspektiivne kanalisatsioonivõrk piirkonnas saab tööle hakata vaid kogu ala eelvoolu (survetorustik, vahepumbajaamad) käikuandmisel. Torustike minimaalsed rajamissügavused jääksid sel juhul 1,5m piiridesse. Sellega tuleks arvestada igal konkreetsel juhul uue eramu/suvila äravoolutorustiku rajamisel, et kanalisatsioonitorustiku suubumise kogumiskaevu saaks asendada selle ühendamisega ühtsesse kanalisatsioonivõrku.

Sadevetekanaliseerimine

Sadaveed käesoleva detailplaneeringuga haaratavalt alalt immutatakse pinnasesse, kogutakse kastmisveeks või juhitakse olemasolevate kraavide abil magistraalkraavi.