

SELETUSKIRI



1. ÜLDANDMED

Omanik: OÜ CD-KAART.

Tellija: Saue Vallavalitsus.

Objekt: Kurra VII ja Põlde I maaüksuste detailplaneering

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuvate maaüksuste Kurra VII ja Põlde I maaüksuste detailplaneering, eesmärgiga jagada olemasolev 1.56 ha suurune maatulundusmaa kolmeks elumumaa kinnistuks ning üheks teemaa kinnistuks..

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omaniku sooviavaldused Harju Projektbüroo OÜ-le ja Saue Vallavalitsuse korraldus 22.05.2007 nr. 413 detailplaneeringu algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla ehitusmäärus
- Maa-ala topograafiline plaan
- Ümbruskonna detailplaneeringud

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletavat kinnistud Kurra VII (0.86 ha) ja Põlde I (0.7 ha) paiknevad Alliku külas, Hüüru-Allika mnt vahetus läheduses. Juurdepääs planeeritavale alale, toimub Hüüru-Allika maanteelt planeeritava tee kaudu. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on vaadeldav piirkond hajaasustusala. Maasihtotstarve –maatulundusmaa.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paiknevad kaks katastriüksus: Kurra VII, katastritunnus 72701: 002:0550. maatulundusmaa. Pindala 0.86 ha.

Põlde I, katastritunnus 72701: 002:0839. maatulundusmaa. Pindala 0.70 ha.

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



2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Kinnistut Kurra VII läbib 10 kV elektriõhuliin ja olemasolev pinnasetee

2.3. Haljastus

Ala reljeef on põhimõtteliselt tasane. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad 52.38 ja 53.50 vahele. Planeeritav ala on lage, looduslik rohumaa.

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
- keskkonnakaitses abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Arvestatud on Hüüru-Allika maantee kaitsevööndi ja sanitaarkaitsevööndiga, vastavalt 50 ja 60 m ning olemasoleva 10 kV elektriõhuliini kaitsevööndiga 10+10 m.
- Planeeritavate elamukruntide suurused mitte alla 5000 m².
- Planeeritav ala on hajaasustusala.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale kolme väikeelamumaa krundi moodustamiseks. Lisaks planeeritakse transpordimaa krunt, tagamaks planeeritavale teele väljapääs Hüüru-Allika maanteele.. Kokku on planeeritaval alal 4 moodustatavat kinnistut.



Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:
Väikeelamumaa (EE) 15180m² (3 kinnistut)
Transpordimaa (L) 420 m² (1 kinnistu)

Planeeritava ala pindala: 15600 m²

Elamukrunte ja maad läbivatele tehnovõrkudega aladele on määratud kitsendused vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele ja tehnovõrkude plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hooldamist. Kõigile tehnovõrkudele ja teedele planeeritaval alal nähakse ette seadusjärgne kitsendus.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasoleva maantee kaitsevöönditega, 10 kV elektrikõrgepingele õhuliiniga ja looduslike tingimustega. Ehitusalad on määratud peamiselt lähtuvalt eelpoolnimetatud kaitsevöönditest. Tuleohutuskujade määramisel on aluseks Eesti projekteerimisnormid. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Kõrghaljastus maksimaalselt säilitatakse.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-2.

Käsitletavaga on planeeritud 3 väikeelamumaa krunti. Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Vastavalt ehituseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Elamutest/abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Hoonete välisviimistlus vaba, vältida plastfassaadide ja plekkfassaadide kasutamist. Katusekattematerjal peaks stiiligruppidel olema ühtne või üksteisele lähedane. Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10-40°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 9.0 m, abihoonel – 5.0 m. Üksikelamu krundil võib max. paikneda – kruntidel 1. ja 2. üks eraldiseisev hoone so üks elamu ning krundil 3. kolm eraldiseisvat hoonet neist üks elamu.

Olenevalt maapinnast ja asukohast võib pinnas olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimusi.



3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Hüüru-Allika mnt.-lt lähtuvast planeeritud teelt, mis on ette nähtud Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Saue Vallavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 001). Teeparametrid määratakse eraldi projektiga, mis koostatakse kogu tee kohta. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismormatiivile nähakse väikeelamu kohta 3 parklakohta. Vastavalt sellele on ka planeeritav parklakohtade arv. 1 parklakoht garaazis või autovarjualuses. Parklate paiknemine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga. Juurdepääsud kruntidele on ette nähtud servituudiga läbi krundi 3.

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Moodustatavatele elamukruntide planeerimisel näha sinna ette kõrghaljastus, mida täiendada tiheda põõsasindega. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest.

Krundipiirded rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed + hekk. $H_{max} = 1.5$ m.. Juurdepääsutee kate ja valgustus lahendatakse eraldi projektiga. (Soovitav asfaltbetoonkate, tänavavalgustus lahendada metallpostidel paiknevate kuplitega.)

Kuritegevuse ennetamine. Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Turvalisust tõstab asjaolu, et ümbruskonnas paiknevad eluhooned. Projekteeritavate hoonete esimeste korruste klaasitavad avad tuleb paigutada nii, et need oleksid nähtavad naaberalade poolt. Samuti vähendavad kuriteoohu inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Süütamisrisi vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada, samas jälgides, et valgus ei paistaks häirivalt naaberelamute akendesse. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise ohtu. Valgustus, piirded ning kontroll vähendavad sissemurdmise, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski. Turvalisust tõstab paiknemine Hüüru-Allika maantee vahetus läheduses.



3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohtu ei kujuta, kuna kõik heitveed kuuluvad kanaliseerimisele plastist nõetekohastesse kogumiskaevudesse. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž.

Planeeritava ala veevarustuse (majandus-, joogi- ja tuletõrjevesi) lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringuga ette nähtud puurkaevu, II astme pumbajaama ja veetrassi baasil. Liitumispunktid igale krundile- spindlipikendusega maakraan (asukoht vastavalt joonisele)

Maaüksuse elamute veekulu ja veeallikas:

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on kummagikrundi veetarve $3 \times 0,15 = 0,45 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veetorustiku materjaliks on plastiktoru on läbimõõduga 25...32 mm (DN 25...32 mm, PN 10).

Kanalisatsioon:

Kanaliseeritav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele

Planeeritava ala reoveed juhitakse isevoolselt planeeritavasse kogumismahutisse. Piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel tuleb sellega liituda.

Drenaaž:

Liigvee ärajuhtimiseks planeeritavat ala ümbritsevad kraavid puhastatakse ja korrastatakse. Samuti rekonstrueeritakse ja korrastatakse truubid. Kruntidele ehitatakse vajadusel drenaaš, mis juhitakse kraavidesse. Kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest drenaažitorustikku..

4.2. Soojavarustus

Elamukvartali soojavarustus on planeeritud elamutesse rajatavate keskütete või ahikütete baasil



4.3. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustuse lahendamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused Nr.120707 27.06.2007.a.

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette olemasolevast 10/0.4 kV "Uus-Klaokse" alajaama 0.4 kV kaabelliini fiidri F-3 asuvast jaotuskilbist JK-4maakaabliga. Kaablile on ette nähtud servituut. Planeeritavate kruntide juurdrpääsutee servituudialale paigaldatakse liitumiskilp. Elektrisisend maakaabliga. Igale krundile on arvestatud vähemalt 3x 25 A.

Välisvalgustus

Olemasoleva tee välisvalgustus lahendatakse eraldi

Sidevarustus:

Olemasoleva sidevarustuse baasil.

4.4. Tulekaitse

Tulekustutusvesi ca 120 m kaugusel asuvast planeeritud hüdrandist. Tulekustutuavee maht peab vastama EVS 812 osa 6-10. Olemasolevad ja projekteeritavad hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315. 2004.a. Hoonete tulepüsivusaste min TP3 Hoonetevahelised minimaalsed kujud 8.0 m

Koostas: Toivo Aus

MART OLESK
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor