

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Omanikud: Vello Leiten.

Tellija: Vello Leiten

Objekt: Lehiste 1 kinnistu detailplaneering

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Hүүru külas asuva kinnistu Lehiste 1 detailplaneering, eesmärgiga jagada olemasolev 1 ha suurune elamumaa kinnistu kaheks(olemaolevaks ja planeeritavaks elamumaa) kinnistuks.

. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanike ettepanekud ja Saue Vallavalitsuse korraldus nr.650 06.07.2004.a. detailplaneeringu algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

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

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav Lehiste 1 kinnistu, suurusega 1.0 ha, paikneb Hүүru külas, ca 200 m Tallinn-Keila maanteest lääne pool. Kinnistu lõuna poolne piir asub Väana jõe teljel. Juurdepääs planeeritavale alale, toimub Tallinn-Keila maanteelt. mööda olemasolevat valla avalikult teelt. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on vaadeldav piirkond tiheasustusala. Maasihtotstarve –elamumaa.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb üks katastriüksus: Lehiste 1, katastritunnus 72701: 001:0290. Tegemist on elamumaaga. Pindala 10036 m².

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

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritava ala põhjapoolses osas asub olemasolev elamu abihoonetegaja ja lõunapiiril voolab Väana jõgi. Kinnistut läbivad avaliku kasutamise valla tee, madalpinge elektri õhuliin, olemasoleva tee äärde paigaldatud sidekaabel ja kuivenduskraavid. Kästletaval kinnistul asub mastelektrialajaam 10/0.4 kV ja kaks olemasolevat kaevu. Kinnistul asub muinsuskaitse objekt: Peeter Suure Merekindluse Hüüru patarei 1913-1917 a. reg. Nr 8895..

2.3. Haljastus

Ala reljeef on langusega Väana jõe suunas. Kuivenduskraavide vabavooluvesi jookseb Väana jõkke. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad 20.30-24.00 vahele. Planeeritavale alale jääb üksikuid puid ja puudegrupe, looduslik rohumaad ning olemasolev hoonestatud ala.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispehiohiohted

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 pehiohiohted
- ehitustevahelised kujad, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitses abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste pehiohiohtetega:

- Arvestatud on Väana jõe piirangu- ja ehituskeeluvööndiga vastavalt 100 ja 50 m ning olemasoleva hoonestuse, kinnistut läbiva avaliku kasutusega teega, insenerkommunikatsioonidega
- Planeeritavate elamukruntide suurus mitte alla 3000 m².
- Olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine..

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale kahe väikeelamumaa krundi, s.h. ühe olemasoleva hoonestusega krundi moodustamiseks. Lisaks planeeritakse olemasolevale teele transpordimaa kinnistu ja muinsuskaitse objekti tarbeks üks sotsiaalmaa kinnistu. Kokku on planeeritaval alal 4 moodustatavat kinnistut.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Väikeelamumaa (EE)	7487 m ²	(2 kinnistut)
Transpordimaa (L)	537 m ²	(1 kinnistu)
Sotsiaalmaa (Ü)	2012m ²	(1kinnistu)

Planeeritava ala pindala: 10036 m²

Elamukrunte ja maad läbivatele tehnovõrkudega aladele on määratud kitsendused vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele, 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 avaliku kasutusega teega, muude kommunikatsioonide ja looduslike tingimustega, Saue vallavalitsuse nõudmistega ja täiendavatest tingimustest projekteerimiseks, samuti maapinna reljeefiga. Kruntimisel on arvestatud Vääna jõe piirangu- ja ehituskeeluvööndiga vastavalt-100 ja 50 m, muinsuskaitse objekt kaitsevööndiga -50.0m , teekaitsevööndiga- 10 m, 0.4 kV elektri õhuliini kaitsevööndiga – 2.0 m kummalegi poole õhuliini, 10 kV elektri kõrgepingeõhuliini kaitsevööndiga –10 m kummalegi poole , olemasoleva kuivenduskraavi ehituskeelualaga kummalegi poole ning kraavi 1.0 m veekaitsevööndiga. Ehitusalad on määratud peamiselt lähtuvalt nõudest säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja 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 2 väikeelamumaa krundi sh 1 olemasoleva hoonestusega krunt. Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Vastavalt ehitusseadusele 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. Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10-40°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 9.5 m, abihoonel – 5.0 m. Üksikelamu krundil võib max. paikneda 2 –3 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu. Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvuhooneid, lehtlaid jm. väikesemahulisi hooneid. Sotsiaalmaa krunt on planeeritud vajadusega tagada kaitse ja juurdepääs muinsusobjektile.

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 Tallinn-Keila mnt.-lt lähtuva kohaliku avaliku kasutusega tee kaudu. Moodustatud on katastriüksus olemasolevale teele laiusega 10.0 m Teekaitsevööndi laiuseks on 10.0m. Sõidutee on olemasolev. Teeparameetrid 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 parkimismääratlusele nähakse üksikelamu kohta 2 parklakohta. sh 1 parklakoht garaazis või autovarjualuses. Parklate paiknemine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada Moodustatavatele elamukruntide planeerimisel näha sinna ette kõrghaljastus, mida täiendada tiheda põõsarindega. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest.

Krundipiirded rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed + hekk. Hmax = 1.5 m.. Sõidutee kate ja valgustus lahendatakse eraldi projektiga. (Soovitatav 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. Süütamisriski 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 suhteliselt elava liiklusega Tallinn-Keila 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. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž.

Planeeritava ala veevarustuse lahendatakse planeeritavatel elamukruntidel olevate olemasolevate kaevude baasil. Reoveed juhitakse kruntidele planeeritavatesse plastik kogumiskaevudesse. Peale ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist tuleb nendega liituda.

Maaüksuse elamute veekulu ja veeallikas

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on kummagikrundi veetarve $4 \times 0,15 = 0,6 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veevarustuse toiteallikaks -olemasolevad kaevud

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

Kanalisatsioon

Perspektiivis kanaliseeritav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele

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

Drenaaz

Liigvee ärajuhtimiseks planeeritavat ala ümbritsevad kraavid puhastatakse ja korrastatakse. Samuti rekonstrueeritakse ja korrastatakse truubid. Vesi juhitakse olemasolevate kraavide kaudu Vääna jõkke. Kruntidele ehitatakse vajadusel drenaash, mis juhitakse kraavidesse. Kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest drenaazitorustikku..

4.2. Soojavarustus

Elamukvartali soojavarustus on planeeritud elamutesse rajatavate keskkütete või ahikütete baasil

4.3. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustuse lahendamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused Nr.87492 09.05.2006.a.

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette olemasolevast 10/0.4 kV mastalajaamast. Krundile nr1 elektritoide olemasolev. Krundi nr3 tarbeks paigaldatakse olemasoleva elektriliini mastile liitumiskilp. Elektrisisend maakaabliga.. Igale krundile on arvestatud vähemalt 3L 25 A.

Välisvalgustus

Olemasoleva tee välisvalgustus lahendatakse eraldi

Sidevarustus:

Olemasoleva sidevarustuse baasil.

4.4. Tulekaitse

Tulekustutusvesi 250 m kaugusel Hüüru mõisahoone krundil. Tulekustutuavee koht peab vastama EVS 812 osa 6-10. Olemasolevad ja projekteeritavad hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315. 2004.a.

Koostas: Toivo Aus