

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Mäe maaüksus asub Harjumaal, Saue vallas, Hüturu külas. Katastriüksus 72701:001:0860. Maa-ala suurus on 7,24 ha. Kinnistamata juurdelõike suurus on 4,39 ha.

Maa-ala piirneb kirdest ja kagust Harku vallaga. Harku valla piir kirdes kulgeb mööda Mäe maa-üksuse kirdepiiri piki endist raudteetammi (Tähetorni tänava pikendust).

Planeeritav maa-ala piirneb kirdest Tallinna-Keila maanteega ja loodest ca 150 m kaugusel Harku karjääriga. Maa-ala läbivad kaks 110 kV, kaks 220 kV ja üks 10 kV kõrgepingeliini ning üks 10 kV kaabel. Teisi insenervõrke krundil ei ole.

Maa-alal puudub hoonestus. Detailplaneeringu aluseks on Saue valla poolt kinnitatud lähteülesanne 3.04.2000 a. Maa-ala topo-geodeetiline plaan on teostatud OÜ A-Projekti poolt mais 2000 a. (töö nr. 21-2000).

Planeeringu eesmärgiks on Mäe maa-üksuse kruntimine ning maa-üksuse ja Tallinna-Keila mnt vahelise ala planeerimine (sihiks hoonestusõiguse seadmine).

Mäe maaüksus on tagastatud õigusjärsele omanikule. Praegune omanik on saanud selle ostutehinguga. Juurdelõike maa-alal tagasitaotlusi pole - kuulusid 1940 a. sõjaministeeriumile ja Harku vallale (A 142). Juurdelõike maa-alale tuleb teostada hoonestusõiguse seadmine.

Projektis on arvestatud Eesti Energia AS'i ja Eesti Telefoni tehniliste tingimustega.

Veevarustuseks on maa-alale projekteeritud puurkaev. Pääs puurkaevu krundile teostatakse krundilt 2C.

Kanalisatsioon ühendatakse Tähetorni tänavale projekteeritud kanalisatsiooni magistraalitoruga (projekt OÜ VEKA Insenerbüroo töö nr. 00067 juuli 2000 a.). Enne magistraalitoru ehitamist Õismäelt Harkusse tuleb ehitatavad hooned kanaliseerida kogumismahutitesse.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Maa-ala on madal, vesine, suhteliselt tasane. Maa-ala läbivad kaks magistraalkraavi. Maa-alal kasvab mets - lepavõsa, must lepp, paju võsa. Haljastuseta on Tallinna-Keila maanteega piirnev ala.

Kõrguste vahemik +26÷28 m vahemikus.

Planeeringuala läbivad üks 10 kV, kaks 110 kV ja kaks 220 kV kõrgepingeliini ning üks 10 kV maakaabel.

Ala edelaservas on paekivimaardla reservvaru suurusega 1,69 ha.

Planeeringuala maapind on klindipealne platoo, mis on kaetud mullakihiga, kohati turbakihiga. Lubjakivilademel kogupaksus on 6÷8 m. selle all savine glankoniit ca 1 m, selle all diktioneemakiht paksusega 4,5÷5,5 m. Selle all liivakivi.

3. Planeeringuline lahendus

Planeeritav maa-ala on hajaasustus piirkond.

Mäe maaüksus jagatakse kruntideks - 2 väikeelamukrunti, tootmismaa ning nende varustamiseks vajalikud iseseisvate kruntidena puurkaev ja tuletõrjeveetiik.

Krundid 1A ja 1B on muu maa (maatulundusmaa). Pärast maavara reservvaruga seotud probleemide lahendamist on võimalik nende kahe krundi sihtotstarvet muuta uue detailplaneeringuga.

Juurdelõike osasse kolm ärimaa krunti. Idanurka Gruusia toidutare, teised kaks kauplus - bürood.

Maa-alale ei ole ettenähtud kaubandust ja teenindust. Lähim olemasolev piirkond on Õismäe ca 3,5 km kaugusel. Paldiski mnt äärde (enne ilmajaama on teostatud Kotermaa - 1 elurajooni detailplaneering, millega on ettenähtud ka kaubandus ja teenindus. Kotermaa kvartal jääb Mäe maa-üksusest ca 800 m kaugusele.

Detailplaneeringuga on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud Tallinna-Keila maantee laienduse eelprojektiga.

Kuna maa-ala on madal ja vesine, siis on: projektis ettenähtud maapinna tõstmine (vt. joonis GP-4). Maapinna tõstmist praktiliselt ei ole kõrgepingekaabli ning maantee äärsel alal.

Täidetakse ehitiste lammutamisel tekkivate sorteeritud inertsete ehitusmaterialidega enne maapinna täitmist kooritakse paelasundil asuv mullakiht. Muld kasutatakse maapinna ülemiseks kihiks pärast ehitusprahiga täitmist.

Hoonestus on 1÷2 kordne, katuseharja max kõrgusega 11 m.

Planeeringuga on määratud elektrikõrgepingeliinide ja kraavide servituudid.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krundi tähis	Ehituse otstarve	Norm. arvutus brutopinna kohta	Normatiivne parkimiskohtade arv
2A	Toidutare	1/100 x 400	4
2B	Kauplus-büroo	1/80 x 2000	25
2C	Kauplus-büroo	1/80 x 2000	25

Arvutuse aluseks on võetud äärelinna parkimisnormatiiv

4. Liiklus

Projektis on arvestatud Tallinna-Keila maantee laiendusega ja teekoridoriga. Sisse- ja väljasõit maa-alale on lubatud ainult Tähetorni tänava pikenduselt piki endist raudteetammi. Ärihoonetele sissesõit ja väljasõit toimub samuti tammilt - väljasõit Tallinna-Keila maanteele maa-ala edelaservast ei ole lubatud.

5. Haljastus ja heakorrastus

Maa-alal kasvab lepavõsa, paju võsa, must lepp. Kogu haljastus on hooldamata. Tuleviku haljastusena omavad väikest tähendust. Maapinna tõstmisest tingituna tulebki olemasolev haljastus likvideerida. Kasvama jääb vaid maa-ala edelanurgas asuv ala (krunt 1G) ja kruntide 2A, 2B ja 2C kõrgepingeliinide alune haljastus. Nimetatud alal tuleb teha hooldusraiet.

Pärast täitmist rajatakse kruntidele haljastus vastavalt juba konkreetsete ehitusprojektidega.

6. Tuleohutus

Elamute tulepüsivusklassiks on TP-3. Tööstushoonete ja kauplus-büroo metallkonstruktsioonis hoonete tulepüsivusklassiks on TP-2. Gruusia stiilis toidutere tulepüsivusklassiks on TP-3.

Tuleohutuskujad määratakse vastavalt Ehitiste tuleohutuse üldeeskirjale ET-1 0109-0235 TP-2 ja TP-3 puhul 5 m krundi piirist, 2. tuleohuklassi kuuluvate tootmishoonete puhul on tuleohutuskuja 50% võrra suurem.

Tulekustutusvee tarvis rajatakse maa-alale tuletõrjeveetiik mahuga 5000 m³. Projektis on arvestatud 2. tuleohuklassi puhul kastutusvee vajaduseks 17 l/s sisemine torustik ja 15 l/s välimine. Hoonete kaugus tuletõrjeveetiigist ei ületa 200 m, tuletõrjeautode juurdepääs on 1E ja 2B kruntidelt. 200m raadiuses takistusi rajada ei tohi.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Mäe maaüksusel majandus-joogivee vajadus neljale ühepereelamule on 3,2 m³/ööp.

Perspektiivse juurdelõike osas asuvale Gruusia toidutarele ca 15 kohta ja kahele kauplus-büroohoonele oleks veekulu 5,2m³/ööp. (15x0,2+1,0+1,0), kokku seega 8,2m³/ööp. Veeallikaks on maaüksusele ette nähtud puurkaev-pumbamaja tootlikkusega 10 m³/h , et oleks tagatud veekulu ca 2 l/sek. Puurkaevu kaitsetsoon on 50 m. Veetorustikud rajatakse plasttorudest PN10, paigaldamissügavus 1,8 m.

Tuletõrje-veevarustuseks on projekteeritud tiik läbivoolava veega. Väliseks tulekustutuseks võetakse vesi tuletõrjevee pumpla kaevust. Krundil 1E asuva tootmishoone tarbeks on ette nähtud tuletõrjevee torustik ja pumpla. Võimsused ja vooluhulgad määratakse tööjooniste staadiumis.

Vaadeldava ala kanalisatsiooni projekteerimisel on kasutatud Harku aleviku kanalisatsiooni skeemi, milline on koostatud OÜ VEKA INSENERIBÜROO poolt (töö nr.00067). Vajaliku maapinna kallete puudumise tõttu on projekteeritud 2 kanalisatsiooni ülepumplat. Mäe maaüksuse kanaliseerimine eeldab Harku aleviku ja Paldiski mnt. äärse ärimaa juurdelõike ala kanaliseerimist. Esmajärjekorras ehitatavad hooned tuleb kanaliseerida ajutiselt vettpidavate kogumiskaevude baasil.

8. ELEKTRIVARUSTUS

Käesolevaga on antud planeeritava Mäe maaüksuse (Hüüru küla, Saue vald, Harjumaa) elektrivarustuse 0,4 kV ja 10 kV liini trasside põhimõtteline lahendus ning valitud 10/0,4 kV alajaama asukoht.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Harjumaa Elektri poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised eeltingimused nr. 541-028/00 22.03.2000 a.

Planeeritava ala elektrikoormuste määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 240 kW. Planeeritaval maaüksusel on 4 elamut orienteeruva tarbimisvõimsusega a 16 kW, baar- 25 kW, tootmine - 120 kW, 2 kaubandus - büroohoonet - 40 kW ja 45 kW ja puurkaev - 6 kW. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektiga.

Alajaama asukoht on valitud suurima tarbija, tootmise lähedusse. Alajaama on soovitatav kasutada HEKA tüüpi komplektalajaama. Trafovõimsus täpsustada objektide projekteerimisel.

Uus alajaam saab toite Harku 110/10 kV alajaama Restauraatori fiidrikt. Restauraatori fiidri 10 kV kaablile teha sisselõige ja ühendada uue alajaamaga läbijooksva skeemiga.

Elamute elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 0,4 kV õhukaabelliin liitumispunktidega elamute lähetuses (üks liitumispunkt kahe elamu kohta).

Teiste hoonete elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 0,4 kV kaabelliinid pinnases. Valdajal leppida liitumispunkti asukoht kokku JV Harjumaa Elektriga kas alajaama või hoone juures.

9. SIDE

Planeeritava Mäe maaüksuse (Hüüru küla, Saue vald, Harjumaa) hoonete telefoniseerimiseks on valitud sidekanalisatsiooni trass lähtudes AS Eesti Telefoni tehnilistest tingimustest nr. 020 11.05.2000 a. Sidekanalisatsiooni trass kulgeb Paldiski mnt ääres olemasoleva sidekaabli kõrval ja Harku karjääri tee ääres ning rajatavate elamute tee ääres.

Sidekanalisatsiooni avade arv, kaevude asukohad ja kaabli jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga.

Tootmise lähetusse on planeeritud jaotuskapp. Asukoht täpsustada sidevarustuse projektiga.