

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ

Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Lagle pst 3. Tel. 6 552773
RETTER NR. 10863206-0001.

Töö nr: 10-07PR

MÄNNIKU 3 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Harjumaa, Saue vald, Alliku küla.

Omanik :

Projektbüroo juhataja: T. Aus

Tallinn, 2009.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. MENETLUSDOKUMENDID

B. TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. Üldandmed

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Planeeringu objekt ja asukoht

2. Lähteandmed

- 2.1. Kehtiv maakasutus
- 2.2. Hoonestus ja rajatised
- 2.3. Haljastus

3. Arhitektuur-planeerimislahendus ja hoonestus.

- 3.1. Üldised planeerimispõhimõtted
- 3.2. Maakasutus, territooriumi bilanss
- 3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned
- 3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine
- 3.5. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.
- 3.6. Keskkonnakaitse

4. Tuleohutus.

5. Tehnovõrgud.

- 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž
- 5.2. Soojavarustus
- 5.3. Elektrivarustus ja side.

SELETUSKIRJA LISAD

C JOONISED

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| - Situatsiooniskeem | joonis DP-1 |
| - Kontaktvööndi skeem | joonis DP-2 |
| - Tugiplaan M 1: 1000. | joonis DP-3 |
| - Põhijoonis M 1: 1000. | joonis DP-4 |
| - Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000 | joonis DP-5 |

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Omanikud:

Tellija:

Objekt: Männiku 3 maaüksuse detailplaneering

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva maaüksuse Männiku 3 detailplaneering, eesmärgiga näha ette 3 üksikelamu ehitus.

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on ja Saue Vallavalitsuse korraldus nr.92. 06.02.2007.a..a. detailplaneeringu algatamiste 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 Männiku 3 maaüksus, suurusega 7.35 ha paikneb Alliku külas ning piirneb olemasoleva Koidu elamukvartaliga ja planeeritava elamukvartaliga Laane kinnistul. Planeeritavast alast kirdesse jääb Laagri alevik. Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub 4 m laiuse kruusatee kaudu Laagri alevikust. . Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on vaadeldav piirkond rohevõrgustiku alal.. Maasihtotstarve –maatulundusmaa.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb üks katastriüksus: Männiku 3 katastritunnus 72701: 005:0488. Tegemist on maatulundusmaaga. Pindala 7.35 ha.

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

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal olemasolev hoonestus puudub. Katastriüksuse piiril kulgeb kohati pinnasete. Maa-alal asuvad kuivnduskraavid.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on rahulik, väikese kaldega edela suunas.. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +29.70 – 31.50. Planeeritud ala kujutab endast metsaga kaetud ala, mis vaheldub väikeste lagendikega.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritava 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
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtete, mis tagavad kehtestatud Valla üldplaneeringu seletuskirjas toodud nõuete ning kasutustingimuste täitmise rohevõrgustiku alal:

- Rohevõrgustiku funktsioneerimise tagamiseks on säilitatud looduslike alade osatähtsus 90%.
- Määratud on õuemaad alad, mitte suuremad, kui 10 % moodustatava katastriüksuse suuruselt. Piirdeaedade paigaldamine on lubatud ainult õuemaal.
- Arvestatud on kehtestatud Laane maaüksuse detailplaneeringu lahendustega ning olemasoleva Koidu elamukvartali tiheasustusalaga
- Elamute asukoha valikul on arvestatud loodusliku ümbruse ja vaateväljaga. Elamute rajamistihedus üks väikeeamu 2 ha kohta. Elamute vähimaks vahekauguseks on tagatud 50 m. Igale krundile on ette nähtud üks elamu ja üks abihoone.
- Olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine, rohevõrgustiku funktsioonide täielik säilimine.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek moodustada planeeritavale alale 3 elamumaa sihtotstarbega kinnistut, 3 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Väikeelamumaa (EE)	3600 m ²
s.h. üksikelamumaa (EE)	3600 m ²
Maatulundusmaa (M)	66000 m ²
Transpordismaa (L)	3864 m ²

Planeeritava ala pindala: 73500m² (7 kinnistut)

Määratud on servituudid tehnovõrkudele.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud planeeritava ja olemasoleva juurdepääsuteega, looduslike tingimustega, Saue vallavalitsuse nõudmistega ja täiendavatest tingimustest projekteerimiseks, samuti maapinna reljeefiga. Kruntimisel on arvestatud olemasolevate kuivenduskraavidega. Ehitusalad on määratud peamiselt lähtuvalt nõudest säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja säilitada kuivenduskraavid.. Hoonete ehitusloa taotlemisel näidata ehitusprojektides likvideeritavad puud.

Tuleohutuskujade määramisel on aluseks Eesti projekteerimisnormid. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Lähtudes eelnevast on ehitusalad on antud suhteliselt väikesed, eeldades hoonete konfiguratsiooni ja asetuse valikul ka ehitusalas 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-4.

Käsitletavasse alasse on planeeritud 3 uut elamumaa sihtotstarbega kinnistut. Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Hoonete välisviimistlus vaba. Ei ole lubatud plastfassaadide ja plekkfassaadide kasutamine. Katusekattematerjal soovitatavalt kivi. Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10-45°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 9.5 m, abihoonel – 5.0 m. Krundil võib max. paikneda 2 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu.. väikeehitisi (ka ehitusaluse pinnaga alla 20 m²) võib rajada ainult detailplaneeringuga

ette nähtud hoonestusalasse. 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 on kavandatud Laagri alevikust (teemaa laius 12.6 m). Parkimiskorralduse koostamisel on lähtutud põhimõtetest, et tagada võimalikult otstarbekas juurdepääs planeeritavatele elamutele ja tagada parkimisvõimalused omal krundil. Teede ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismääratletule nähakse väikeelamu kohta 2 parklakohta sh võib 1 parkimiskoht olla garaazis või autovarjualuses. Parklate paiknemine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

Teed on ette nähtud tolmuvaba kattega.. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega , mistõttu täiendavad mullatöid peale kasvukihi eemaldamise ei ole ette näha. Ehitusuuringute teostamise järgselt korrigeeritakse teede kõrgusi aluspinnase geotehnilistest omadustest ja pinnavee ärajuhtimise võimalustest tulenevalt, samuti planeeritavate konstruktsiooni arvestades. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale ja juhatakse olemasolevatesse kraavidesse..

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Planeeritaval alal on 90 % ulatuses kaetud kõrghaljastusega. Seetõttu tuleb olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Detailplaneeringus on iga kinnistu koosseisus märatletud õuealad, mida võib piirata aiaga. Lubatud ehitusalal tuleb hoone lahendus ja paigutus valida nii, et seenõuaks minimaalselt puude mahavõtmist. Vajadusel tuleb õuealal näha ette haljastuse rajamist. Piirded rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed + hekk. Hmax = 1.5 m..

Kuritegevuse ennetamine. Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud 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. Süütamisrisiki 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 sissemurdmiste ohtu. Valgustus, piirded ning kontroll vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik heitveded juhitakse plastikust kogumismahutitesse

Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

4. TULEOHUTUS

Detailplaneering on koostatud ja ehitusprojektid koostada järgides nudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. 10.2004 määrus nr 315.

„Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded” Tuletõrje vesi saadakse Koidu elamukvartali tuletõrjervee hüdrantidest või transpordimaale planeeritud

Tuletõrjerveemahutist ($V=51 \text{ m}^3$)

Kavandatavate hoonete tulepüsivusklass TP 3. Hoonete minimaalsed tuleohutuskujad 8.0 m.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž.

Lahenduste valikul on olnud määravaks järgmised põhjendused:

- Planeeringuala asub rohevõrgustiku ja hajaasustuse alal. Hoonestuse tihedus üks üksikelamu rohkem kui 2 ha kohta.
- Ala reostuskoormus on väike -2 inimekvivalenti hektari kohta.

Maaüksuse elamute veekulu ja veeallikas

Planeeritavale alale rajatakse detailplaneeringu kohaselt 3 üksikelamut.

Elanike arv planeeritaval alal-12

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on veetarve $1,8 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele 19-03-.2009/16-04-2009. Veevarustus on tagatud Koru puurkaevude baasil, liitumispunkt Koru I puurkaevust . Planeeritud kinnistute liitumispunktid 0.5-1.0 m kinnistute piirist väljaspool traspordimaal. Liitumispunkti on nähtud ette maakraan.

Kanalisatsioon

Reovee hulk iga planeeritava kinnistu kohta on maksimaalselt 0.6 m³/d Reovesi kogutakse igale kinnistule ette nähtud plastikust kogumismahutitesse mahtuvusega vähemalt 8 m³.

Drenaaz

Liigvee ärajuhtimiseks planeeritavat ala ümbritsevad kraavid puhastatakse ja korrastatakse. Samuti rekonstrueeritakse ja korrastatakse truubid. Kraavide vesi juhitakse olemasolevate kraavide kaudu magistraalkraavi Kruntidele ehitatakse vajadusel drenaash, mis juhitakse kraavidesse. Kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest drenaazitorustikku.. Samuti võib kuivenduskraave rajada piki krundi piire, truup rajada konkreetse ehitusprojekti järgi olemasolevaid kõrgusi arvestades, vastavalt Harju Maaparandusbüroo nõuetele. Sajuveed juhitakse isevoolselt Väana jõkke.

5.2. Soojavarustus

Elamukvartali soojavarustus on planeeritud elamutesse rajatavate keskütete või ahikütete baasil

5.3. Elektrivarustus ja side

Männiku 3 maaüksuse detailplaneeringu elektrivarustuse lahendamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused 7.11.2007.a.

Elektrienergiaga varustamine toimub Laane kinnistu detailplaneeringuga ette nähtud lahenduse baasil. Liitumiskilbid kinnistu piiril. Igale kinnistule on arvestatud vähemalt 3L 25A. Kui töö käigus selgub, et on vajalik enam, on see võimalik lahendada.

Side lahendus vastavalt Laane kinnistu detailplaneeringule.

Koostas: Toivo Aus