

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

I ÜLDOSA

- LÄHTEANDMED
 - PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID
- JOONIS NR.1 –ASUKOHA SKEEM**
VÄLJAVÕTTED HARJU MAAKONNAPLANEERINGUST

KINNISTU DOKUMENDID

II LÄHTEOLUKORD

- ASUKOHT, ASENDIPLAAN
 - ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED
- FOTOD
METSA KINNISTU METSANDUS-DENDROLOOGILINE HINNANG (OÜ METSABÜROO)
- JOONIS NR.2 – TUGIPLAAN M1:1000**

III PLANEERIMISLAHENDUS

- MAA-ALA KRUNTIMINE
 - ARHITEKTUURNE LAHENDUS
 - HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE
 - TEED JA LIIKLUSKORRALDUS
 - TULEOHUTUSNÕUDED
 - KURITEGEVUSE ENNETAMINE
- LIIKLUSMÜRA TAOTLUSANDMED (AKUKON OY EESTI FILIAAL)*
- JOONIS NR.3 – HOONESTUS- JA MAAKASUTUSPLAAN M1:1000**
JOONIS NR.4 – METSANDUSLIK-DENDROLOOGILINE HINNANG M1:1000

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

- VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
 - ELEKTRIVARUSTUS
 - SIDEVARUSTUS
 - SOOJAVARUSTUS
- TEHNILISED TINGIMUSED*
- JOONIS NR.5 – INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN M1:1000**

KOOSKÕLASTUSED

I ÜLDOSA

Käesolev detailplaneerimisprojekt on koostatud kinnistuomaniku Fred Viisimaa tellimisel maaüksuse **Metsa** jagamiseks kruntideks väikeelamute ehitamiseks.

Arvestatud on tellija soovidega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, seadustest tulenevate piirangutega, kehtiva seadusandluse ja normidega.

LÄHTEANDMED

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr.784, 23.06.2003.a ja Saue Vallavalitsuse ning kinnistuomaniku vahel on sõlmitud detailplaneerimise koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping

Planeeringu koostamisel on kasutatud AS Elisor poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.GE-091-03, 14.11.2003.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonnaplaneeringuga
- Saue valla üldplaneeringuga (menetluses)
- Saue valla ehitusmäärusega

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Kinnistute jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Ehitusõiguse andmine ja hoonestustingimuste väljatöötamine;
- Liikluskorralduse lahendamine;
- Servituutide ja piirangute määramine;
- Insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;
- Keskkonnakaitseliste abinõude väljatöötamine.

II OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT, ASENDIPLAAN

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub **Harjumaal Saue vallas Vanamõisa külas**. Planeeringuala paikneb Tallin-Klooga raudtee ja Tallinna ringtee vahelisel alal Saue linnast lääne pool. Planeeringualast lõunasuunda jääb metsaga eraldatult raudtee, läänesuunda jäävad hajaasustuse väikeelamute krundid, põhjasuunas metsaga eraldatud maantee ja idakaarest piirneb ala metsa alaga.

Kinnistu on ebakorrapärase trapetsi kujuga ja suuremas osas kaetud metsaga. Juurdepääs planeeringualale on Tallinna ringteelt läbi Tuuleveski kinnistu.

Planeeritava ala suurus on - kinnistu Metsa mü: 5,25ha, k/ü nr.72701:002:0322, 100% maatulundusmaa. Kinnistul on hoone vundament

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Tallinna ja väikelinnade Saue ning Keila lähedus;
- + olemasolev Saue linna infrastruktuur;
- + alal on kõrghaljastus, mis võimaldab iga üksiku planeeritava elamu head eraldatust üksteisest;

- Insenervõrkude puudumine (veevarustus ja kanalisatsioon);
- otsese juurdepääsu puudumine üldkasutatavalt teelt (võimalik ainult läbi naaberkinnistu);
- Metsa kinnistule ulatub manatee sanitaarkaitsevöönd ja raudtee sanitaarkaitsevöönd;
- läbi Metsa kinnistu kulgeb juurdepääsutee Lillemaa mü-
le;
- kinnistut läbib elektri kõrgepinge õhuliin kaitsekoridoriga;
- planeeringuala asub Harju maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku alal.

FOTO NR.1



FOTO NR.2



FOTO NR.3



FOTO NR.4



FOTO NR.5



FOTO NR.6



III PLANEERIMISLAHENDUS

1. MAA-ALA KRUNTIMINE

Kinnistu on käesoleva detailplaneerimisprojektiga jagatud 3 elamu ja 3 maatulundus-
maa. Soovituslikoleks, et elamumaa ja maatulundusmaa krundid moodustaksid ühe kin-
nistu. Puurkaevu rajamiseks on ette nähtud eraldi tootmismaa sihtotstarbega krunt ning
juurdepääsuteele liiklusmaa krunt. Seega moodustuks 8 maaüksusega 5 kinnistut.
Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse tabelid on toodud *tabelites nr.2 ja 3 joonisel nr.4*
HOONESTUS- JA MAAKASUTUSPLAAN.

2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele tähistatud hoonestusalale
lahtise hoonestusviisiga, naaberkruntide elamute min.vahekaugus 50m. Ühel krundil
võib olla kuni kolm hoonemahtu: elamu ja 2 abihoonet. Hoonete katuse harjajoone suu-
nad on märgitud hoonestusplaanile. Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne, põh-
jamaine ja kasutada tuleb naturaalseid materjale (sobilik oleks puit kombineerituna kivi-
pindadega). Hoonestusala ümber säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Kuna hoones-
tusala on üksteisest suhteliselt kaugel ja eraldatud kõrghaljastusega, siis hoonete arhi-
tektuursele vormilahendusele piiranguid ei ole vaja seada. Igal kinnistul võib rajada piir-
deid ümber planeerimisjoonisel märgitud hoonestusala (mille joonised esitada hoonete
tehnilistes projektides ja kooskõlastada valla-arhitektiga). Elamute projekteerimiseks väl-
jastab vastava avalduse esitamisel Saue valla arhitekt konkreetsed projekteerimistingi-
mused. Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimisloaga.
Kruntide ehitusõigus on antud vastavas *tabelis nr.1 joonisel nr.3* HOONESTUS- JA
MAAKASUTUSPLAAN.

3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Kui märgitud alal täpsustava haljastuse hindamise käigus ilmneb kahjustatud puude lik-
videerimise vajadus, siis tuleb krundile teha asendusistutusi. Iga konkreetse hoone pro-
jekteerimiseks on asendiplaanile hoonestusalal märgitud olemasolev haljastus, vajadu-
sel anda asendushaljastuse rajamine liigiliselt. Mittehoonestusalal kasvav kõrghaljastus
tuleb säilitada võimalikus maksimaalses mahus.

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.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Kruntidele juurdepääsutee on planeeritud ala läbivalt avaliku kasutusega erateelt, mis
algab riigimaanteelt ja kulgeb käesoleva planeeringualani läbi naaberkiinnistu Tuuleveski
(kiinnisturaamatusse on kantud sõidutee servituut), millele on määratud omaette maaük-
sus sihtotstarbega 100% liiklusmaa.

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

5. TULEKAITSE

Rajatavad elamud võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP3. Kasutatavate ehitiste tuleohutuse projekteerimishormide kohaselt on maa-alale ette nähtud rajada eraldi maa-alune tulekustutusvee-hoidla koos veevõtukaevuga, mille asukoht tagab normidekohase 150m teenindusraadiuse tuletõrjeautodele.

6. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUD ELAMUPIIRKONNAS (EVS 809-1:2002)

- Elurajoonide integreerimine linna terviksüsteemi (tühermaadest või infrastruktuurilistest tõketest tekkiva eraldatuse puudumine) ja uute elamute ehitamine linliku ehitustihedusega (10-300 elamut 1 aakril, s.o. 0,404 hektaril) loob naabruskonna tunde ja vähendab kuriteohirmu ning tänavakuritegevuse riski.
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riski. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi, nt. pesu, tööriistade ja jalgrataste varastamist eravaldustest väljaspool elamuid. Eriti oluline on, et esimesel korrusel paikneksid korterid või kauplused.
- Läbi naabruskonna piiratud liikluse võimaldamine ja sel elavate inimeste välismaailmast täieliku eraldamise vältimine vähendab kuriteohirmu (hoiduda "tarastatud kogukondade" ja "kindluste" ehitamisest). Jalgrattateede ja jalgradade võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laiali hajutamist. On soovitatav, et päeva vaikesel tundidel on teatud suundades mõned ratta- ja jalgrajad ühendatud.
- Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.
- Atraktiivne masstikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu.
- Korrashoid ning eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone, suurendab omanikutunnet ja vähendab kuriteohirmu. Elanike vabatahtlikele hooldetöödele ärgitamiseks on tõhus luua piirkonda teatud omavalitsusliku elemendiga naabruskonna haldamissüsteem.
- Kuriteohirmu saab vähendada politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil (soovitava mitte autodes vaid jalgsi) eriti selliste ametnike poolt, kes tunnevad hästi antud naabruskonda.
- Kindlate reeglite sätestamine hoonestu omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu vähendades seega ka kuriteohirmu.
- Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

- Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.
- Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, grafiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnaku vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, grafitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelvalve. Korrashoiustrateegia töötab kõige paremini koos kindlate reeglitega ühiskasutuses olevate paikade kohta, millest teavitavad noorukite gruppe nii elanikud kui järelvalvet teostavad isikud. Reeglid toimivad tõhusalt kui noortel on olemas oma kogunemiskohad kus koos käia.
- Politsei või turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus vähendab vägivalloahu. Jälgimisega võib tegeleda ka uksehoidja, majahoidja või naabrivalve, mida võimalusel toetab videovalve, millega saavad valvajakid jälgida sissepääse, lifte, trepikodasid, garaaže, jalgrattahoidlaid jne.
- Ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga (kontroll-läbipääsusüsteem) garaažid vähendavad autodega seotud kuritegude riski. Korraliku piirdega välisparklad on autovarastele vähem atraktiivsed.
- Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
- Parklate ja garaažide jälgimine politsei ja turvateenistuse patrullide, uksehoidjate või naabrivalve poolt, teostatud videovalvega, vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Lukustatud sisenemisruumid ja jalgrataste hoiuruumid vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

1.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

1.1.Üldosa

Planeeritaval maa-alal veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud puuduvad, puudub põllumajandusdrenaazi süsteem.

1.2.Veevarustus

Moodustavate maaüksuste veevarustus on lahendatud planeeritud lokaalse puurkaevu baasil.

Veevajadus:

Tarbevee vajadus on 6m³/d; 1,5m³/h.

Tulekustutusvesi:

Tulekustutusvee tarbeks on projekteeritud liiklusmaale tulekustutusveemahutid 2x54m³. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni vältel.

Rajatavad torustikud:

Kinnistu sisesed torustikud rajada PE PN10 plasttorudest kasutades ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastavat sulgarmatuuri ja toruarmatuuri. Torustiku rajamissügavus 1,8m.

Planeeritud puurkaev-pumbamaja tarbeks tuleb tellida eraldi projekt.

1.2.Kanalisatsioon

Tsentraalne kanalisatsioon planeeritaval maa-ala puudub. Planeeritava ala olmereovete kanaliseerimine lahendatud individuaalsete kogumismahutite baasil. Peale pinnasevee taseme uurimist võib kaaluda "hallide" vete puhastamist pinnaspuhastis.

Samuti puudub antud piirkonnas sadevete kanalisatsioon. Sadeveed hajutatakse omal kinnistul immutamisega pinnasesse.

Rajatavad torustikud:

Kinnistute sisesed torustikud monteerida plastkanalisatsioonitorudest d110 ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada killustik alusele.

2.ELEKTRIVARUSTUS

Käesoleva osaga on määratud planeeritava ala perspektiivne elektrivajadus ning on antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised tingimused nr.45856 16.04.2004.a..

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on aluseks võetud tehnilistes tingimustes antud liitujate peakaitsete suurus, võttes arvesse koormuste üheaegsust. Planeeritavale alale on planeeritud 3 elamukrunti tarbimisvõimsusega a` 16kW (peakaitse suurus 3x25A), nendest krundil nr.1 on liitumine juba olemas fiidril nr.3.

Planeeritud ala tarbijate arvutuslik võimsus on 24 kW.

Vastavalt tehnilistele tingimustele, planeeritava ala elektrivarustus toimub Tindi alajaama fiidril nr.2. Selleks fiidri nr.2 rippkeerdkaabliga õhuliini pikendada alates mastist nr.15 kuni kruntide nr.2 ja 3 liitumiskilpideni. Krundi nr 1 liitumiskilp ühendada

üumber fiidri nr.3 fiidri nr.2. Liini trass ja liitumiskilpide asukohad on näidatud võrkude plaanil. Liini ristlõige määratakse tööjooniste staadiumis, vajadusel suurendada fiidri nr.2 olemasoleva liiniosa ristlõiget. Liitumiskilbid paigaldada tarbijate kinnistute juurde õhuliini mastidele.

Tarbijate 380/220V liinid liitumiskilpidest tarbijani ehitada maakaabliga AXPK või samaväärsega, vastavalt tarbija soovile.

3.SIDEVARUSTUS

Kuna piirkonnas puudub olemasolev telefonside võrk, siis on võimalik lahendada planeeritava maaüksuse telefonside raadiolahendusena. Selleks paigaldatakse RAS1000 terminal. Tarbimise tunduval suurenemisel võib paigaldada raadiolingi. Kaugemas perspektiivis on võimalik sidetrassi sisseviik ehitada sissesõidutee ääres tsoonis elektritoitekaabelliini kõrval, kus on selleks piisavalt vaba ruumi.

4. SOOJAVARUSTUS

Kavandatavate hoonete kütteks on planeeritud elektriküte või kergõliküte. Elamu ja vajadusel abihooned võivad olla ka ahju või kaminaga puukütteil.