

Töö nr. 223 - 05 Eksemplar nr. /6
Tellija: Toomas Vebel
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

**Harju maakond Saue vald Hüüru küla
METSATUKA 2 kinnistu (72701:002:0807)
DETAILPLANEERING**

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiho

Peaarhitekt **Jörgen Vähi**

Tallinn, 06.2005.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI	lk.
1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	4
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3.1. Üldandmed	4
3.2. Planeeritava ala piirid	5
3.3. Geodeesia	5
3.4. Rohealad ja keskkonnakaitse	5
3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse	5
4. PLANEERIMISLAHENDUS	7
4.1. Üldlahendus	7
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	7
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
4.4. Elektrivarustus ja side	8
4.5. Küte	9
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	9
4.7. Keskkonnatingimused	9
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	10
4.9. Territooriumi bilanss	11
4.10. Kruntide ehitusõigus	11

LISAD

1.	Lähtetingimused	12-17
Lisa 1.1.	Saue Vallavalitsuse korraldus 15. veebruar 2005.a. nr. 112 Metsatuka 2 kinnistul detailplaneeringu algatamiseks.	12
Lisa 1.2.	Leping nr. 51-05, 04.aprill 2005.a. detailplaneeringu koostamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta.	13
Lisa 1.3.	Väljavõte kinnistusregistrist, registriosa number 97342	15
Lisa 1.4.	Katastriüksuse plaan (72701:002:0807) M 1:2000	16
Lisa 1.5.	Metsatuka 1 ja Metsatuka 2 maa-ala plaan M 1:500, märts 2005 (OÜ EKE PROJEKTI MAAMÕÕDUBÜROO, NR. 5053, 2005).	17

2.	Tehnilised tingimused	18-21
Lisa 2.1.	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 61769, 18.04.2005.a.	18
Lisa 2.2.	Vesivarustuse tehnilised tingimused Metsatuka 2 kinnistu (72701:002:0807) detailplaneeringule ja Metsatuka 1 kinnistu (72701:002:0806) üksikelamu projekti koostamiseks.	19
Lisa 2.3.	Saue valla Metsatuka 1 ja 2 kinnistu müratase, koost. OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB, 31. 05. 2005.a.	21
3.	Kooskõlastused	26
.	Metsatuka 2 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused	

SKEEMID

Skeem 1	Asukohaskeem (tööle nr. 223-05)	M 1:10 000	6
----------------	--	-------------------	----------

JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	22
Joonis 2	Detailplaan	M 1:500	23
Joonis 3	Tehnovõrgud	M 1:500	24
Joonis 4	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	25

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 112, 15. veebruar. 2005 Hüüru külas METSATUKA 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamisest.

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähtetingimused;
- maaüksuse topograafiline plaan koos kinnistu piiridega M 1:500, märts 2005.a., OÜ EKE PROJEKTI MAAMÕÕDUBÜROO, töö nr. 5053.
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks
- Saue valla üldplaneering (koostamisel)
- Suurevälja 3 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud)
- Juhkomäe 2 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud)
- Suurevälja 4 maaüksuse detailplaneering (koostamisel)

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Üldandmed

Metsatuka 2 kinnistu maatulundusmaa	8018 m ²
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 72701:002:0807, registriosa 45098;
Planeeritaval alal olevad hooned	puuduvad
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Juurdesõit Hüüru-Alliku (T-11185) maanteelt ca 200 m läbi Rohtlaane tee 9 maaüksuse.
Planeeritaval alal veekogud	puuduvad.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	puuduvad
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeritav ala piirneb:

Metsatuka 1 mü	– 72701:002:0806
Suurevälja 3 mü	– 72701:002:1682
Suurevälja 1 mü	– 72701:002:1660
Rohtlaane tee 9 mü	– 72701:002:1008
Suurevälja 4 mü	– 72701:002:0102
Suurevälja 2 mü	– 72701:002:0805

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnoorkude äranäitamisega M 1:500, 2005 a., märts. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis (OÜ EKE PROJEKTI MAAMÕÕDUBÜROO, NR. 5053, 2005)..

Maapinna reljeef on kaldega läände, absoluutsed kõrgused on vahemikus 25.52-24.23 m vahel.

3.8. Rohealad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on lage rohumaa, lõunaosas kaetud võsaga.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtest. 11.02.2003) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

3.9. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitsealuseid ja looduskaitsealuseid objekte planeeritava alal ei ole.

Asukohaskeem (tööle 223-05) SKEEM 1

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringus nähakse ette Metsatuka 2 kinnistu maa-ala kruntideks jagamine ja sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast väikeelamumaaks (2 krunti), transpordimaaks (1 krunt). Väikeelamumaale on ette nähtud ühepereelamute ehitamine.

Kuna ala jääb osaliselt Tallinn-Paldiski (T-8) maantee 300 m sanitaarkaitsevööndisse (hoonestusala on 250 m kaugusel Tallinn-Paldiski mnt. teljest), siis on kinnistu kohta koostatud mürataseme hindamine (vt. lisa 2.3). Tulenevalt mürataseme hinnangu tulemusest mahulises projekteerimise staadiumis näha elamutele ette 3-kordsed aknad ja magamistubade aknaid mitte projekteerida Tallin-Paldiski maantee poolsesse külge, st. mitte paigutada loode või põhja suunas.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid..

Joonisel 2 „Detailplaan“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonetusala.

Hoonete välisviimistlus	ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga)
Harja suund	vaba (soovitav paralleelne või risti juurdepääsuteega)
Katuse kalle	10-45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu kuni 9.0 m, abihoone kuni 4.0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone ühekorruseline
Kruntidevahelised piirid	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m).

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsisivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan“ ja joonisele 3 „Tehnovõrgud“ (tee-, elektriliini-, veejuhtimise-, perspektiivse sidekaabli servituudid).

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 3 Tehnovõrgud.

Veevarustus

Veevarustus on ette nähtud varemplaneeritud puurkaevust Suurevälja 3 maaüksuselt (vt. Lisa 2.2 ja asukohaskeem lk.6). Planeeritud veetarve $2 \times 0,6 = 1,2 \text{ m}^3/\text{d}$. uued veetrassid on ette nähtud plastiktorustikuna. Veesisendite asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse varemplaneeritud Juhkomäe 2 maaüksusele rajatavast tuletõrjeveemahutist (detailplaneering kehtestatud, AS Amhold – 2004.a.) ning Suurevälja 4 maaüksusele rajatavast tuletõrjevee tiigist (detailplaneering koostamisel, OÜ Maaplaneeringud). Varemplaneeritud tuletõrjeveemahuti ja planeerimisel oleva tuletõrjeveetiigi asukoht vt. asukohaskeem lk. 6.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks on igal majal ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5 ...10 m³), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 ... 20 päeva Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga. Kanalisatsiooni väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel. Perspektiivis on maa-ala reserveeritud ühiskanalisatsiooni tarbeks, peale ühiskanalisatsiooni väljaehitamis tuleks omanikel liituda ühiskanalisatsiooniga.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 61769, 18.04.2005.a. Metsatuka 2 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Juhkomäe 2 varemplaneeritud 10/0.4 kV alajaamast (vt. Asukohaskeem lk.6). Planeeringus on ette nähtud liitumiskilbid kruntide piiril ja toide 0,4 kV maakaablil. Planeeritud hoonetele on arvestatud liitumispunktiis aparatuur á 3x16 A.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Planeeritud ala paikneb Elioni raadiolahenduste piirkonnas. Projektis on reserveeritud sidekaablite paigaldamise võimalus.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Hüüru-Alliku (T-11185) maanteelt ca 200 m läbi Rohtlaane tee 9 maaüksuse. Rohtlaane tee jätkub Suurevälja 4 maaüksusel. Teemaa laiuks on 15 m. Metsatuka 1 krundile juurdepääsuks on moodustatud 8.5 m laiune transpordimaa.

Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Ala on lage rohumaa, üksikute suuremate puudega lõunaosas. Kruntide haljastus lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks;
- tolmuwabade sõiduteede rajamine;
- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd);
- sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse.

Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: uute kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M ²	Kokku M ²
Krunt 1 - Rohtlaaane 4	EE	Väikeelamumaa – 100%	3849	3849 m ²
Krunt 2 - Rohtlaaane 6	EE	Väikeelamumaa – 100%	3850	3850 m ²
Krunt 3 - Rohtlaaane 8	L	Transpordimaa – 100%	319	319 m ²
Planeeritav ala kokku:				8018 m²

4.10. Kruntide ehitusõigus

KRUNDI NR.	KRUNDI PLANEERIT UD SUURUS M ²	EHITUSALU NE MAX. PIND M ²	TÄIS EHITUS E MAX. %	KORRUSELI - SUS (MAX TÄIS- KORRU- SEID) / ELAMU MAX KÕRGUS	HOONE TE ARV KRUNDI L (elamu/a bi- hoone)	MAA SIHT- OTSTARVE (VASTAV. DETAIL- PLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTST ARVETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Krunt 1	3849	300	8	2/9	1/2	EE	EE-600	T-8 Tallin-Paldiski mnt. osaline sanitaarkaitsevöönd
Krunt 2	3850	300	8	2/9	1/2	EE	EE-600	T-8 Tallin-Paldiski mnt. osaline sanitaarkaitsevöönd
Krunt 3	319	—	—	—	—	L	L-0	Tee-, liini-, veejuhtimise-, sidekaabli servituut. Eratee avaliku kasutusega.

Metsatuka 2 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Otsus 6-1/1825, 28062005 Detailplaneering on kooskõlastatud. Kai Raska /allkiri/ osakonna juhataja	Kaust 1/6 Lk. 28	
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud 16.juuni 2005.a. nr. 2379 – P2 Rait Pukk /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 2 Lk. 23	
3.	Eesti Energia OÜ Tallinn-Harju jaotusvõrk	Detailplaneering kooskõlastatud 29.06.05, nr. 9615. Tööjooniste staadiumis konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Kaust 1/6 Joonis 3 Lk. 24	

M. Zolk

LISAD