

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Üldiselt.

Käesolevaga on koostatud Harjumaa Saue vallas Laagri alevikus maaüksusi Kirsimäe, Kirsimäe I, Kirsimäe II, Jaagupi I ja Tõnu-Mihkli I hõlmav detailplaneering. Planeeritava maa-ala suurus 5.8 ha.

Asukoht: Laagri alevik, Nõlvaku , Nõlvaku põik Sillaku tänavate vaheline ala.

Tellija esindaja : Tavi Nirk.

Maaüksuste omanikud: Rene Riis, Anne Kallas, Marika-Vaike Setskova, Arved Tammik. Tavi Nirk.

Planeeringu koostamise aeg august 2002.a.-märts 2003.a.

1.2. Töö koostamise alused.

- Saue vallavalitsuse korraldus 09. novembrist 2000.a. nr 395 – detailplaneeringu algatamise kohta.
- Saue Vallavalitsuse lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 01.juulist 2002.a.
- Saue Vallavalitsuse ja tellija poolt sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise korraldamise kohta.
- TS-Herkelt poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan.
- Maaüksuste plaanid.
- Kehtivad seadused ja normatiivdokumendid.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid.

Eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeeringuga on lahendatud:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.
- kruntide ehitusõiguse määramine.
- krundi hoonestusala piiritlemine.
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.
- haljastus ja heakorrastuse põhimõtted.
- kujade määramine..
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- servituutide vajaduse määramine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

2.1. Planeeringu asukoht ja maakasutus.

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Laagri alevikus hoonestamata alal, mis on piiritletud Nõlvaku, Nõlvaku põik, Sillaku tänavatega . ning Saku valla piiriga.. Tegemist on omanikele tagastatud maaga. Kinnistud on moodustatud , registreeritud ning kantud kinnisturegistrisse. Maa sihtotstarve maatulundusmaa.

2.2. Hooned ja rajatised. (k.a. muinsuskaitse objektid)

Planeeritava alal olemasolev hoonestus puudub. Ala põhjapoolses osas, eraldi maaüksusel, asub transformaatori alajaam. Samuti asub vaadeldaval maa-alal AS Kovek'ile kuuluv puurkaev. Puurkaevule on vormistatud eraldi katastriüksus. Planeeritavat ala läbib rida elektrikaableid ja veetrass. Alal asub Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni varjend. Nimetatud kultuurimälestis kuulub muinsuskaitse alla. Registrinumber 8889. Mälestist või selle tähist on keelatud hävitada või rikkuda. Mälestise kaitse vöönd selle välispiirdest arvates 50m. Mälestisel ja selle kaitsevööndis teostatavate ehitus- ja mullatööd ning nende projektid kooskõlastada muinsuskaitseametiga (krundid nr. 7, 8, 9, 24, 25)

2.3. Haljastus, reljeef.

Ala reljeef on ühtlase langusega lõuna suunas. Vaadeldava piirkonna absoluutkõrgused jäävad 37.25 ja 45.25 vahele. Ala on valdavalt lage (looduslik rohuma) Kõrghaljastus paikneb Peeter Suure aegse tunnelsüsteemi lahtise osa nõlvadel.

2.4. Geoloogia.

Konkreetsed ehitusgeoloogilised uuringud antud ala kohta puuduvad. Nõlvaku astangu peal on lubjakivi 0.3-1.0 m sügavusel ning sellel asuvad savimoreeni ja kividega segamini mulla kihid.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

3.1. Üldiselt.

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast. Arvestatud on muinsuskaitse objekti eksponeerimise võimalust. Lähtutud on väljakujunenud teedevõrgust ja kommunikatsioonidest.

3.2. Planeerimislahendus, teed, liikluskorraldus.

Arvestades olemasolevat hoonestust on planeeritava ala põhjapoolsesse ossa ette nähtud korterelamute ehitus. Nõlvaku tänava olemasolevate korterelamute ja planeeritavate korterelamute vahele on planeeritud 50 meetri laiune haljastusriba. Planeeritava ala lõunapoolsesse ossa on ette nähtud 23 väikeelamumaakrunti. transpordimaale on paigutatud kõik kommunikatsioonid (vesi, elekter, tänavavalgustus, perspektiivis kanalisatsioon ja side.

Teed kuuluvad asfalteerimisele. Vertikaalplaneerimise joonisel on näidatud teede põhimõtteline vertikaalne lahendus seotuna olemasolevate kõrgusmärkidega, sammuti teede horisontaalne sidumine. Täpsem lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus, täpsustatud topo-geodeetilisel alusplaanil. Lisaks teede ehitusel arvestada täiendavalt varjenditevahelise tunnelisüsteemi käikudega ning täiendavalt tunnel kindlustada. Varingu ohtu ennetades välistada kultuurimälestise kahjustamine.

Parkimine on ettenähtud omadel krundidel.

3.3. Keskkond ja haljastus.

Planeeritav ala on enamuses lage looduslik rohumaa. Kõrghaljastus paikneb Peetri Suure aegse tunnelsüsteemi lahtise osa nõlvadel.

Ette on nähtud olemasolev kõrghaljastus võimalikult säilitada, samas arvestades muinsuskaitse objekti spetsiifikat.

Elamukrundid haljastada madal-ja kõrghaljastusega, krundi teepoolsed küljed piirata hekkiga või kõrghaljastusega. Iga uue elamukrundi täpne haljastus ja heakorrastus tuleb lahendada konkreetsete ehitusprojektide koosseisus. Heitveed juhitakse, tsentraalsesse Prügi kogumine ja hoidmine toimub omal krundil. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

3.4 Maakasutus, ehitusõigus, servituudid

Planeeringuga on määratud kinnistute maakasutuse sihtotstarve ning antud ettepanek kruntide moodustamiseks, sealhulgas teede-tänavate (liiklusmaa) ja tehnorajatiste katastriüksused.

Kruntide moodustamine vt. TABEL 1.

Ehitusõigusega on ette nähtud -kruntide kasutamise sihtotstarve, krundil paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud korruselisus ja suurim lubatud hoonete arv krundil vt. JOONIS 3.

Planeeritavad väikemajad on ette nähtud paigutada kruntidele ehitusalasse, ehitusjoonest tahapoole. Elamuid võib ehitada maksimaalselt 2-korruselistena, kõrgusega maapinnast 9,0 m. Korruselamuid või ridaelamuid võib ehitada maksimaalselt 3-korruselistena, kõrgusega maapinnast 12,0 m.

Hoonestusviis on vahelduv, hoonete välisviimistlus vaba. Hoonete paigutus krundile vastavalt detailplaneeringu joonisele. Hoonetevahelised kujud vastavalt Ehitus- ja planeerimisseadusele ja tuleohutuse üldeeskirjadele.

Elamumaale on kantud ehitusala piirid arvestades nii hoonestuse kui ka tuletõrje eeskirju. Ehitusala kaugus krundi piirist minimaalselt 5m. Ehituste vahelised minimaalsed tuleohutuskujud vastavalt EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus Osa 1. Üldeeskiri".

Hoonete tulepüsivusklass min. TP 3.

Kruntide ehitusõigus vt. TABEL 2.

Elamukrunte ja maad läbivate tehnovõrkudega alale on määratud kitsendused vastavalt maakasutuse hoonestusõiguse plaanile.

Servituudid (tehnovõrkudele) vt. JOONIS 3 ja TABEL 2.

Kokku on planeeritav ala ette nähtud jagada 29 katastriüksuseks, sh 23 pereelamukrunti, 1 korterelamukrunti, 2 tootmismaa ja 3 teemaa katastriüksust.

Maakasutuse bilanss sihtotstarbe järgi:

elamumaa (EE)	38956 m ²
tootmismaa (T)	3764 m ²
transpordimaa (L)	10287 m ²
Planeeritava ala pindala	53007 m ²

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Keskmine veevajadus ööpäevas – Q kd= 60 kuupmeetrit ööpäevas .
Veevarustus olemasolevast AS Kovekile kuuluvast puurkaevust(ehitatud 1990 a. ning toitub kambrium-vendi veekihist) . Lahendus vastavalt AS Kovek'i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Puurkaevu sanitaarkaitseala 30 meetrit .(Keskkonnaministeeriumi nõusolek puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 22.08.2002, nr. 6-10/2100.)

Tuletõrje veevarustus on lahendatakse tuletõrjehüdrandi baasi. 8 vt .tehnovõrkude plaan).

Reovee kanaliseerimine AS Tallinna Vesi kuuluva Ø500mm Nõlvaku tn reovee isevoelse kanalisatsiooni baasil. Kanalisatsioonitrasside asukohad vt tehnovõrkude joonis .Olemasolevale puurkaevule välja ehitada teenindushoone koos veereservuaari ja II astme pumpadega. Kõikidele kinnistutele paigaldada maakraanid ja kanalisatsiooni kontrollkaevud.

4.2. Sadevete ärajuhtimine.

Sadevete ärajuhtimine loomulike ja organiseeritud kallete kaudu pinnasesse.

4.3. Elektrivarustus.

Elektrivarustus detailplaneerimisega planeeritud kruntidele lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 23237

Elamukvartal saab toite olemasolevast talajaamast .

Elektrilise koormuse moodustavad 23 planeeritavat eramut peakaitsmetega 3 x 25A, kaks korterelamut ja tänavavalgustus.

Kvartalisisene madalpingevõrk lahendada kaabelliinidena.

Liitumiskilbid vastavalt tehnovõrkude joonisele.

Tänavavalgustus lahendada kaabelliinina toitega alajaamast.

Koostas: Martin Aus