

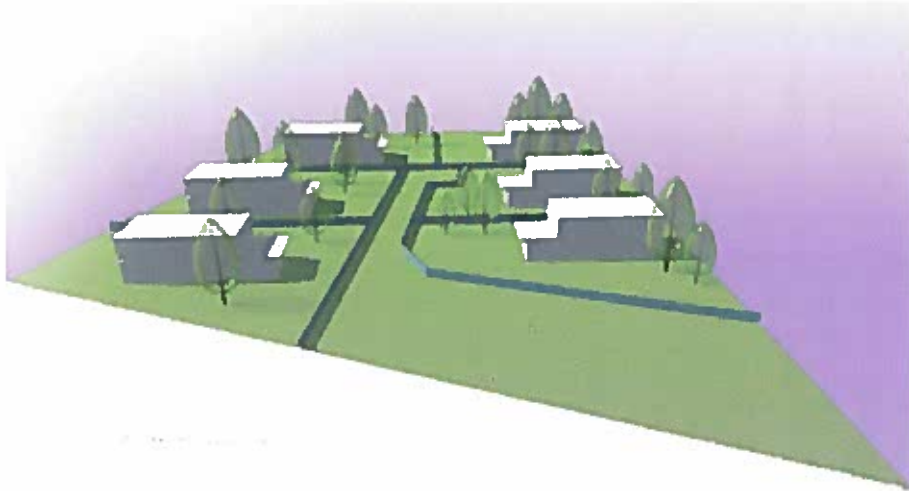
ORIGINAALKOPID.

Tellija: Vello Kookmaa  
tel.



arh. Mart Ader   
Reg. nr. 01337173  
Litsents EE0016  
tel. 055 63 62 33

Töö nr. 05/01



**DETAILPLANEERING  
ASUKOHT: HARJU MAAKOND, SAUE VALD, JÕGISOO KÜLA,  
NÕLVARU MAAÜKSUS**

TALLINNAS, 2001 AASTAL

## Projekti koosseis :

### Tekstiline osa

#### Seletuskiri

1. Üldandmed.
2. Planeeringu lähteandmed.
  - 2.1. Üldandmed.
  - 2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.
3. Arhitektuur-planeerimislahendus.
  - 3.1. Planeerimislahenduse iseloomustus.
  - 3.2. Maakasutuse bilanss.
  - 3.3. Hoonestuse põhimõtted ja suunised.
  - 3.4. Krundi ehitusõigus.
  - 3.5. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine
  - 3.6. Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus.
  - 3.7. Keskkonnakaitse.
  - 3.8. Tuleohutusnõuded.
  - 3.9. Veevarustus ja kanalistsioon
  - 3.10. Elektrivarustus.
  - 3.11. Soojavarustus.
  - 3.12. Telefoniside.

#### Lisad

1. Saue Vallavalitsuse korraldus nr.333 05.04.2001 detailplaneeringu algatamisest ja avalikustamine ajalehes Harjumaa ( 14.09.2001 )
2. Kinnistusregistri registriosa nr.27300 ärakiri
3. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks koos asukoha skeemiga 1:10000
4. Harjumaa Keskkonnateenistuse tingimused nr.6-10/736 17.05.2001
5. EV Keskkonnaministeeriumi kiri nr.11-2/2239 10.07.2001.a.
6. Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr.5426 koos asukoha plaaniga M1:10000
7. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokollid 11.02.2002
8. Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise kohta
9. Kooskõlastuste koondtabel

### Graafiline osa

1. Asukoha plaan M1:10000
2. Katastriüksuse "Nõlvaru" plaan M1:2000
3. Topo-geodeetiline maa-ala plaan M1:500
4. Tugiplaan M1:500
5. Krundi jaotusplaan tehnovõrkudega M1:500
6. Liiklusskeem M1:500
7. Juurdepääsutee skeem

# **SELETUSKIRI**

## **maaüksuse "Nõlvaru" detailplaneerimise projektile**

Asukoht : Harju maakond, Saue vald, Jõgisoo küla, maaüksus "Nõlvaru"  
Omanik ja hoonestaja : Vello Kookmaa

### 1. Üldandmed.

Nõlvaru detailplaneerimise projekt on koostatud maaomaniku Vello Kookmaa tellimisel Projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 333 05.04.2001 ja sellekohane lähteülesanne, maaüksuse plaan ja EV Planeerimis- ja ehitusseadus. Planeeringu käigus lahendatakse "Nõlvaru" maaüksuse, katastritunnus 72703:002:0610, kogupindalaga 8562 m<sup>2</sup> kruntideks jaotamine koos juurdepääsuteede, insenervõrkude ja heakorrastuse-haljastuse põhimõttelise lahendamise, mille tulemusena muudetakse maakasutuse sihtotstarvet.

### 2. Planeeringu lähteandmed.

#### 2.1. Üldandmed.

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ TS-Harkelt 2000.a. juunis mõõdistatud maa-ala plaani M1:500.

Planeeritava maaüksuse pindala 8562 m<sup>2</sup>, millele lisandub juurdepääsutee alla kuuluv ala ca 0,65 ha ulatuses. Maakasutuse senine sihtotstarve - maatulundusmaa.

Kinnistu "Nõlvaru" omanik - Vello Kookmaa, kinnistu asukoht : Jõgisoo küla, Saue vald, Harjumaa.

#### 2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Maa-ala läänepiiril paikneb kiviaed koos võsaga ja lagunenu süvend-kaevise. Maa-alal puuduvad insenervõrgud.

Maa-ala on vähese langusega loode suunas, põhiliselt rohtu kasvanud haritav maa, kõrghaljastus puudub. Eeldatavad ehitus-geoloogilised tingimused väikeelamute rajamiseks rahuldavad - pinnase moodustavad piisava kandevõimega liiv-savimoreenid.

Käesoleval ajal puudub kinnistule rahuldav juurdepääsutee, milline lahendatakse käesoleva projekti mahus.

### 3. Arhitektuur-planeerimislahendus.

Projektlahenduse üldeesmärgid :

- kinnistu jagamine ja maakasutuse korrastamine
- maakasutuse sihtotstarbe muutmine
- ehitusõiguse määramine
- võimalike servituutide, piirangute ja kitsenduste määramine
- insenervõrkude põhimõtteline lahendamine
- heakorrastuse-haljastuse ja tulekaitse suuniste esitamine

#### 3.1. Planeerimislahenduse iseloomustus.

Planeerimisel on jagatud maa-ala optimaalselt nii, et moodustub viis elamukrunti suurusega mitte alla 1200 m<sup>2</sup>. Maa-ala põhjaossa on ettenähtud rajada kunstlik tiik, milline täidaks tuletõrje veehoidla funktsioone ning oleks ühtlasi osa haljastuslikust kujundusest. Samuti on juurdepääsuteest põhja poolsele osale paigutatud rajatav puurkaev-pumbamaja ning trafoalajaam.

Kruntide vahele jääv tänavalõik üldpikkusega ca 90 m moodustab tupiktänava nimega Nõlvaru tänav, mis lõpeb liiklusvahendite ümberpöörämist võimaldava platsiga mõõtmetega 10 x 10 m.

Detailplaneerimise tulemusena muudetakse maakasutuse sihtotstarvet senisest maatulundusmaast elamu-, tehnorajatiste ja transpordimaaks.

#### 3.2. Maakasutuse bilanss.

Planeeritava ala pindala	-	7624 m <sup>2</sup>
Katastriüksuse pindala	-	7624 m <sup>2</sup>
EE - väikeelamu maa	-	6044,3 m <sup>2</sup>
L - transpordimaa	-	724,8 m <sup>2</sup>
T - tehnorajatiste maa	-	32,4 m <sup>2</sup>
H - haljastus	-	822,5 m <sup>2</sup>

#### 3.3. Hoonestuse põhimõtted ja suunised.

Planeeritud kruntidele on soovitatav rajada ühepereelamu ja abihoone (garaaž) eraldi, kusjuures on soovitatav jälgida arhitektuurselt ühtse lahenduse kui väikese hoonete-kompleksi loomise põhimõtteid, mis looks küllaltki meeldiva ja hubase elukeskonna. Hoonestusel on soovitatav kasutada põhiliselt kahte katusetüüpi ja kallet vastavalt individuaalprojektide lahendustele järgmiselt :

- katuste kalded on piirides 40-50°, katusehari on risti või paralleelne kruntide edelapiiriga
- hoonestus nähakse ette lamekatustega

Planeeringuga määratletud ehituskeelualad võimaldavad ehitada TP-3 klassi hooneid. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole kehtestatud kuid mitte lähemale kui 5 m krundi piirist ei ole lubatud hoonestada. Hoonestuse maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 9,0 m, hoonete välisviimistlus vaba - soovitatavalt ühtne ja sobitatud teiste hoonetega.

### 3.4. Krundi ehitusõigus.

Pos. Nr.	Aadress	Pindala M <sup>2</sup>	Sihtots-tarve	Täisehi-tus %	Max eh. alune pind	Hoone korruselisus	Märkused
1	Nõlvaru 1	1230,5	EE	18	180	2	
2	Nõlvaru 3	1213,8	EE	18	180	2	
3	Nõlvaru 5	1200,0	EE	18	180	2	
4	Nõlvaru 4	1200,0	EE	18	180	2	
5	Nõlvaru 2	1200,0	EE	18	180	2	
7	transpordimaa	724,8	L				
8	alajaama maa	32,4	A				
9	haljasala	822,5	H				

### 3.5. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine.

Eramukrundid haljastatakse vastavalt tulevaste elanike soovidele nii kõrghaljastuse kui ka madalamate ilu- ja viljapuude ning põõsastega. Maa-ala põhjaossa jäävale haljasalale on samuti soovitatav istutada kõrghaljastus põhjatuulte kaitseks. Kruntide piirde on soovitatav rajada puidust või võrkpiirdena metallpostidel kõrgusega  $h = 1,2 - 1,4$  m, esteetiliselt mõjuvad ka hästi hooldatud ja kujundatud piirdehekid. Juhul kui üksikkrunte ei piirata aiaga siis tuleks kaaluda kogu käesolevaga planeeritava ala piiramist ühise võrkaiaga ning suletava väravaga. Vertikaalplaneerimise osas ei ole ette nähtud kruntide olamasoleva reljeefi muutmist välja arvatud kruntide valdajate soovil ehitusjärgse pinnase katmist ca 5 – 10 sm kasvumulla kihiga muru rajamiseks ning tiigi süvendi rajamine ala põhjaosas. Kvartali sisete rajamisel tuleb ette näha vihmavete äravool vertikaalplaneerimisega ja kohaliku immutamisega pinnasesse.

### 3.6. Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus.

Planeeritav territoorium jääb Kanama-Keila riigiteest lõuna poole ning juurdepääs on ette nähtud olemasolevalt Jõgisoo külla suunduvat kruusakattega erateelt nimega Mäetee, millelt tuleb rajada planeeritava alani üle 200 m kõva kattega juurdepääsuteed laiusega kuni 4,0 m. Juurdepääsuks kruntidele on planeeritud Nõlvaru tänav kogu pikkuses laiusega 8,0 m, millest 6,0 m on ette nähtud esialgselt kruusakattega sõiduteeks. Perspektiivis tuleks sõidutee muuta tolmuwabaks asfaltkatte paigaldamisega. Tänav on lõpetatud liiklusvahendite ümberpööramiseks vajaliku platsiga 10 x 10 m vastavalt päästeameti nõuetele.

Juurdesõidud elamuteni lahendatakse konkreetselt iga elamu sidumisprojektiga. Kvartalisisesel Nõlvaru tänaval on soovitatav sõidukiirus piirata kiiruspiirangu määrgiga 30 km/t. Autode parkimine on tagatud elamukruntidel, kus parkimiskohad lahendatakse elamu sidumisprojekti mahus projekteeritava garaaži või autovarju-alusega. Kruntidel on

parkimiskohti ettenähtud 2, seega planeeritaval alal kokku 10.Nõlvaru tänava laius võimaldab parkida autosid ka tänava ühepoolsel serval.

### 3.7. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus, seega tuleks iga konkreetse sidumisprojekti mahus ette näha elamukrundile kõrghaljastuse rajamine, mis oleks oluliseks eelduseks privaatsuse kujundamisel.

Säilitamist, rekonstrueerimist ja kaitsmist väärib ka planeeritava ala loodepiiril asuv põllukividest kiviaed kogu ca 120 m pikkuses osas.

Siseteena planeeritud Nõlvaru tänav tuleks asfalteerida koheselt peale kvartali viimase elamu valmimist tagades sellega tolmuvaaba õhukeskkonna, samuti vältiks võimaliku autodest tingitud õlireostuse otsese sattumise pinnasesse.

Olmeprügi kogumine ja äravedu toimub individuaalsete spetsiaalsete prügikonteinerite baasil igal krundil eraldi. Otstarbekas ja soovitatav oleks ka sorteeritavate olmejäätmete organiseeritud kogumine kogu kvartalist.

Planeeritud puurkaevule on ette nähtud santsoon raadiusega 10 m vastavalt Keskkonnaministeeriumi kirjale 10.07.2001.a. nr. 11-2/2239.

Heitvete kanaliseerimiseks planeerida iga elamu sidumisprojekti mahus keskkonnakaitse nõuetele vastav plastikust kogumismahuti. Elamukrundil heitvete kohalik immutamine ei ole lubatud.

### 3.8. Tuleohutusnõuded.

Planeerimisel on lähtutud kehtivatest projekteerimisnormidest "Ehitiste tuleohutus" ET-1 0109-0135. Tulekaitsekujad planeeritavatel kruntidel on arvestatud uute Hoonete ehitamisega tulepüsivusastmega TP-3, millega minimaalseks hoonetevaheliseks kauguseks on 10 m, mis omakorda tingib hoonestuse kauguseks krundi piirist minimaalselt 5 m. Krundi piirile lähemale ehitus või naabriga plokkeeritud ehitamine on võimalik naabrite vastastikusel kirjalikul kokkuleppel, kusjuures krundi piiril asuv sein peab vastama tulemüüri nõuetele.

Tuletõrjevee varu säilitatakse planeeritava kvartali põhjaosas paiknevas lahtises tiigis minimaalse sügavusega  $h=0,8$  m. Talvine veevõtt on ette nähtud soojustatud luugiga veevõtu kaevu kaudu. Veehoidla täitmine toimub planeeritavast kvartali veevõrgust.

### 3.9. Veevarustus ja kanalistatsioon.

Veevarustus ja kanalistatsioon on lahendatud vastavalt Keskkonnaministeeriumi Harjumaal Keskkonnateenistuse kirjaga nr.6-10/736 17.05.2001 esitatud planeeringu tingimustele elamukvartalisel rajatava puurkaevu ja kvartalisisese veetorustiku baasil. Kavandatav summaarne majandus-joogivee tarbimine kuni  $3 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ . Magistraaltorustik ja hoonesisendid polüetüleenist torudest läbimõõduga 40 ja 25 mm.

Olmeheitvete kogumiseks nähakse ette igale elamukrundile individuaalne plastist kogumismahuti mahuga  $5 \text{ m}^3$  minimaalselt 4 m kaugusel hoonest arvestades selle tühendamise vajadust pakkautoga.

Sadeveed eemaldatakse vertikaalplaneerimisega ja immutatatakse pinnasesse.

### 3.10. Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallin-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 5426 04.06.2001 uue 10 kV õhuliini rajamisega olemasolevalt Kanama 10 kV fiidrilt kuni planeeritava Nõlvaru elamukvartalini, kuhu on ette nähtud paigaldada mastalajaam võimsusega 70 kVA. Kinnistusesene elektrivõrk rajatakse maa-aluse kaabelvõrguna, liitumispunktid kruntide piiridele paigaldatavatesse mõõtekilpidesse. Iga tarbija lubatud peakaitsme suurus on 3x25 A.

### 3.11. Soojavarustus.

Antud piirkonnas puudub tsentraalne soojavarustuse süsteem. Hoonete kütmine lahendatakse iga elamu puhul individuaalse küttesüsteemina, milline peab vastama kehtivatele kekskonnakaitse ja tuleohutuse nõuetele.

### 3.12. Telefoniside ( telekommunikatsioon )

Käesoleva planeerimisprojekti väikest mahtu arvestades ei ole otstarbekas anda telefonisidele konkreetset lahendust vaid on antud võimalik perspektiivne lahendusvariant, mille puhul sõltuvalt omaniku-hoonestaja rahalistest vahenditest oleks otstarbekas paigaldada koos madalpinge elektrikaabliga ka torustik side või kaabeltelevisiooni võrgu hilisemaks võimalikuks väljaehitamiseks.

On tõenäoline, et realselt lahendatakse planeeritava ala sidevarustus individuaalse mobiilside või digitaalse kaasaegsel tehnoloogial ja tugijaamadel põhineva sidesüsteemi abil.

Koostas :  Mart Ader