

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ
Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Nõmme tee 2. Tel. 6 552773

Töö nr: 02 -08PR

**PÄRTLI 4 ja PÄRTLI 6 KNNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Harjumaa, Saue vald, Aila küla.

Omanik:	A. Ild
Tellij:	A. Ild
Projektbüroo juhataja:	T. Aus

Tallinn, 2008.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. MENETLUSDOKUMENDID

B. SELETUSKIRI KOOS LISADEGA

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. Projekteeritavad hooned
- 3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine
- 3.5. Heakord. Kuritegevuse ennetamine.
- 3.6. Keskkonnakaitse

4. Insenervarustus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
- 4.3. Elektrivarustus ja side.

5. Tuleohutus

LISAD

- Väljavõted Tallinna Kinnistusameti Kinnistusregistrist Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute kohta
- Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute plaanid M 1: 5 000.
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 143154 02.048.2008.a.

C GRAAFILINE MATERJAL

- Situatsiooniskeem joonis DP-1
- Üldplaneeringu väljavõte joonis DP-2
- Kontaktvööndi skeem joonis DP-3
- Tugiplaan M 1:1000 joonis DP-4
- Põhijoonis M 1: 1000. joonis DP-5

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Omanik: A. Ild

Tellijä: A. Ild

Objekt: Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute detailplaneering

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal Saue vallas Aila külas asuvate kinnistute Pärtli 4 ja Pärtli 6 detailplaneering, mille eesmärgiks on kahe kinnistu liitmine üheks kinnistuks, maa sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks, olemasoleva ehitise rekonstrueerimine elamuks ja ehitusõiguse seadmine. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavolikogu otsus 27. detsembrist 2007 nr 083.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering .
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Saue valla ehitismäärus.
- Maa-ala topo-geodeetiline plaan.

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletavat kinnistud Pärtli 4 (katastritunnus 72701:003:0194) suurusega 9044 m² ja Pärtli 6 (katastritunnus 72701:003:0201) suurusega 5195 m², paiknevad Aila külas, Saue linnast lõuna pool. Keila – Kanama maanteest ca 300 m kaugusel. Juurdepääs planeeritavale alale, toimub Keila –Kanama mnt.-lt piki olemasolevat teed. (ca 0.3 km). Vastavalt Saue valla üldplaneeringule asub vaadeldav piirkond rohevõrgustiku alas ning millest tulenevalt peab säilima 90% looduslike alade osatähtsus. Kinnistute liitmisel jääb kinnistu suurus väiksemaks, kui rohevõrgustikus lubatud. Saue Vallavolikogu on andnud selleks oma nõusoleku. (Saue Vallavolikogu otsus 27. detsembrist 2007 nr 083).

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb 2 kinnistut: Pärtli 4 (katastritunnus 72701:003:0194) suurusega 9044 m² ja Pärtli 6 (katastritunnus

72701:003:0201) suurusega 5195 m². Olemasolev maasihtotstarve kinnistutel-maatulundusmaaga.

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt detailplaneeringu põhijoonise plaanile.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval maa-alal asuvad vanad sõjaväe amortiseerunud rajatised ja teed. Üle kinnistu Pärtli 6 loodenurga kulgeb olemasolev Mäe tee.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on suhteliselt tasane Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +38.30 - 39.80. Katastri andmete järgi moodustab planeeritavast alast 97.5 % metsamaa ja 2.5 % muu maa . Kuna antud alas asuvad vanad kaitsekraavid, varjend ja teisi kunagised sõjaväe rajatised on tegelikkuses metsa alla jääv ala väiksem.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispehimoetted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub tellija soovidest, olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- lubatud hoonestusala ja õueala määramine.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- Haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse pehimoetted
- ehitustevahelised kujad,tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste pehimoetetega:

- Planeeritavad kinnistud liidetakse.
- Planeeritavale alale nähakse ette ühe üksikelamu püstitamine koos kõrvalhoonega.
- Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega.
- Planeeritaval alal peab säiluma 90% looduslike alade osatähtsus.
- Piirdeid võib rajada ainult õueala piirides.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Planeeritavatest kinnistutest moodustatakse üks kahe maasihtotstarbega kinnistu so elamumaa 10% ja maatulundusmaa 90 %. ning liiklusmaa kinnistu olemasoleva üldkasutatava tee tarvis.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Elamumaa (EE)	1384 m ²
s.h. üksikelamumaa (EE)	1384 m ²
Maatulundusmaa (M)	12460 m ²
Liiklusmaa (L)	395 m ²

Planeeritava ala pindala: 14239 m²

3.3. Projekteeritavad hooned

Õueala ja hoonestatava ala valikul on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega ja olukorraga. Arvestatud on nõudega, et olemasolev ehitis rekonstrueeritakse elamuks. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Ehitusala on antud suhteliselt suur, eeldades hoonete rajamist orientatsioonilt sobivalt.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-3.

Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suuna võib valida hoonete projekteerija. Vastavalt ehitusseadusele võib hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Hoonete välisviimistlus vaba . lubatud ei ole plast- ja metallfassaadide kasutamist. Katusekattematerjaliks soovitavalt katusekivi Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 0-15°. Elamu võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 7.5 m, abihoonel – 5.0 m. Kinnistul võib max. paikneda 2 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu. Vajalikud majandusruumid võib näha ette elamu mahus või eraldiseisvatena. Hoone peab arhitektuurse lahenduse ning kasutatud materjalide poolest sobima antud miljösse. Väikeehitisi (sh väikeehitised ehitusaluse pinnaga alla 20 m² võib rajada ainult detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusalasse) Soovitav on teostada edaspidise projekteerimise käigus ehitusgeoloogiliseduurimused.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Keila-Kanama mnt.-lt lähtuvast olemaasolevalt teelt. Teekaitsevööndi laiuseks on 20.0m. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääs projekteeritavatele hoonetele. Parkimine lahendada omal krundil. So 3 parklakohta sh. 1 garaashis või autovarjualuses

Siseteede lahendus antakse konkreetse projekti käigus. Siseeede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, mistõttu täiendavad mullatöid peale kasvukihi eemaldamise ei ole ette näha. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Planeeritav ala on 1.3 ha ulatuses kaetud kõrghaljastusega. Olemasolevad vanad sõjaverajatised lammutatakse, metsaala korrastatakse. Õuaalale võib rajada piirdeaia - puitlippaed. Hmax = 1.5 m. Piirded võib rajad ainult lubatud õueala piirides. Krundi valgustus lahendatakse metallpostidel paiknevate kuplitega.

Kuritegevuse ennetamine. Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmataval alal, naaberladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud.. Samuti vähendavad kuriteoohu inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Süütamisriski vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. 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.

Turvalisust tõstab paiknemine suhtelisel ligidal elava liiklusega maanteest

3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele

reostusohtu ei kujuta, kuna kõik heitveed juhitakse reovee kogumismahutisse.

Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele. Juurdepääsutee ja elamu rajamisel tuleb jälgida, et likvideeritavate puude arv oleks minimaalne. Ehitusloa saamiseks esitatud projektides tuleb ära näidata likvideeritavad puud.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vesi saadakse rajatavast puurkaevust krundil, kaevu sanitaarkaitsevõõnd 10 m.

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on veetarve $5 \times 0,15 = 0,8 \text{ m}^3/\text{d}$.

Tuletõrjevesi saadakse lähedalasuvate elamukvartalite tuletõrjeveesüsteemist.

Reoveed juhitakse plastikkogumiskaevu $V=8 \text{ m}^3$

4.3. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustuse lahendus vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele 02.04. 2008 nr143154.

Võrguühenduse maksimaalne läblaskevõime 3x32 A. Elektrienergiaga varustamine „Kolmeristi” alajaama fiidril „TR”, fiidri pikendamisega kinnistu piirini. Liitumiskilp planeeritava sissesõidu kõrval kinnistu piiril. Liitumispunkt toitekaabli kingadel liitumiskilbis.

5. Tuleohutus.

Hoonete tulepüsivusklass minimaalselt TP3. Ehitiste vahelised tuletõrjekujud minimaalselt 8.0 m. Projekteeritavad hooned peavad vastama vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315 27.10. 2004. Tulekustutusvesi saadakse antud detailplaneeringuala lähedusse planeeritud. Arula I maatüki detailplaneeringuga ette nähtud elamukvartali hüdrandikaevudest. Kaugus ca 100-150 m.

Koostas: Toivo Aus