

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus ja parkimine
5. Veevarustus, kanalisatsioon
6. Elektrivarustus
7. Tänavavalgustus
8. Sidevarustus
9. Keskkonnakaitse
10. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
11. Tulekaitse
12. Parkimiskohtade kontrollarvutus
13. Tehnilised näitajad

II LISAD

1. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 23.09.2003.a. nr.785.
2. Väljavõte ajalehest Harjumaa
3. Leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta
4. Kinnistusregistri väljavõte
5. Pere-Kaarle 5 katastriüksuse plaan
6. Piiriprotokoll
7. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 44268
8. AS Elion Ettevõtte tehnilised tingimused nr. 2807792
9. Ehitugeoloogiline ülevaade
10. Saue Vallavalitsuse istungi protokoll

III JOONISED

- | | |
|--|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 3. Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan | M 1:1000 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:1000 |
| 5. Vertikaalplaneerimune ja haljastus | M 1:1000 |

1. SISSEJUHATUS

Saue vallas Püha külas asuva Pere-Kaarle 5 detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 23.09.2003.a. korraldusega nr. 785 .

Detailplaneering on koostatud OÜ Allomer Servise tellimusel.

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise korraldus
- tellimiskiri
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- topogeodeetiline alusplaan (HARRIVAL OÜ, T-19-02, 2002.a.)
- ehitusgeoloogiline ülevaade

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav kinnistu paikneb Saue vallas, Püha külas ca 1500 m kaugusel Tallinn – Keila maanteest.

Juurdepääs käsitletavale alale toimub Hüüru-Saue maanteelt .

Pere-Kaarle 5 on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse – registriosa nr. 26036, katastritunnusega 72701:002:1951.

Planeeritava ala suurus on 7,68 ha.

Ala piirneb põhjast ja läänest Pere-Juhani kinnistuga, lõunast Sompa ja Kopli 7 kinnistuga ja edelast Tammikusauna kinnistuga, idast Tänavaoitsa ja Allika –Uuetoa 1 kinnistuga ning kirdest Hüüru-Saue maanteega .

Maapinna absoluutkõrgused jäävad + 35.50...+33.90 vahele. Kinnistul on madal vesine lohk, mida ümbritseb kõrgem vall ja millest algab ühtlane langus põhja kui lõunasse. Maapind on üldise loodesuunalise kaldega.

Aluspõhja moodustavad keskordoviitsiumi Kukruse, Uhaku ja Lasnamäe lõhelised ja savikad lubjakivid, mille pealispind jääb maapinnast kuni 1 m sügavusele. Vahetule lubakivil on kõikjal liivsavimoreen, kogupaksusega 0,2 kuni 0,8 m. Pindmise kihina esineb kohati turvastunud mullakiht 0,3 m paksuselt.

Pinnasevee kiht on maa-alal praktiliselt olematu, mahtudes suurvee ajal ülemisse 1 m paksusesse pinnasekihti.

Pere-Kaarle 5 maaüksusest on kakskolmandnikku looduslik rohumaa. Kinnistu lõunaossa jääb metsaga ala. Metsamaa ja rohumaa vahele jääb võsastunud vesine lohk. Kõrghaljastus paikneb veel pikki ida piiri.

2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Pere-Kaarle 5 maaüksusel hoonestus puudub.

2.3 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine
- ettepanekute tegemine uute kruntide moodustamiseks
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele elamukruntidele
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduste määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.2 Planeerimispehiohtted

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja pehiohtted:

- Elamukrundid on planeeritud vastavalt vallavalitsuse otsusele suuremad kui 3000 m².
- Teega piirneva ala sihtotstarbe määramine ja hoonestusõiguse seadmine arvestab teeseadusest tulenevate piirangutega.
- 15% peab olema üldmaa, roheala.

Planeeritav ala jagatakse kahekümneks krundiks:

Krundid nr.1-2 - ärimaa (Ä).

Krundid nr.3 -14 - elamumaa (E -väikeelamud)

Krunt nr.15 – ühiskondlikmaa (Ü – haljasmaa)

Krundid nr.16 - 18 – tootmismaa (T)

Krundid nr.19 - 20 – transpordimaa (L)

Krunt nr.19 (transpordimaa) liidetakse olemasoleva maantee maa-alaga, kuna kinnistu Pere-Kaarle 5 piir läheb teele liiga lähedale.

Planeeringuga käsitletav tee (krunt 20) oleks otstarbekas jätta avalikult kasutatavaks teeks.

Kinnisasja omanikul tuleks vastavasisuline kokkulepe sõlmida kohaliku omavalitsusega.

Väljavõtte Teeseadusest

§ 4. Avalikult kasutatav tee ja eratee

(4)Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla –või linnavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla-või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiu kulude kandjad.

3.3 Planeeritud elamu ja ärihoone krundid

Käsitletavale alale on planeeritud kaksteist pereelamukrunti suurusjärgus 3000 m². Juurdepääs kruntidele toimub planeeritud siseteelt, mis saab alguse olemasolevalt Hüüru-Saue teelt.

Elamukruntidele on kantud võimalik ehitusala.

Krundid nr. 1 ja 2 jäävad teekaitsetsooni ja seega saab neid hoonestada ärihoonetega.

Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud põhijoonisel (joonis nr.3).

3.4 Hoonestuskava. Arhitektuurinõuded

Uutele moodustatavatele elamukruntidele on määratud ehituskeelualad, kinni on peetud tuletõrje – ja sanitaarkaitseenormidest.

Planeeringus on antud võimalus hoonestada krunte kuni 2 kordsete hoonetega, maksimaalse kõrgusega 10m.

Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 0-45°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne juurdesõiduteega.

Hoonestusviis on lahtine.

Planeeritavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

3.5 Kaitsevööndite ja servituutide vajadus

Detailplaneeringu joonisel nr.3 on graafiliselt ära toodud kaitsevööndid.

Kaitsevööndid:

Planeeritud tee kaitsevöönd on 5 m teemaa piirist.

Olemaoleva maantee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Väljavõte Teeseadusest

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal poolsõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

(3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal poolsõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

(4) Eratee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 10 kuni 50 meetrit.

3.6 Heakorrastus ja haljastus

Enamus planeeritavast alast on looduslik rohumaa, kõrghaljastus paikneb kinnistu lõunaosas ja pikki ida piiri.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Soovitavaks piirete kõrguseks on 1,5 m. Tänavapoolsed piirded võiksid olla läbipaistvad.

Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht, mille tühendamiseks sõlmib omanik lepingu vastavat teenust osutava firmaga.

4. LIIKLUSKORRALDUS, PARKIMINE

Päas planeeritavale alale toimub mahasõitudega kahesuunalise liiklusega Hüüru - Saue teelt (kruuskattega maantee T-11192) u. 1500 km-lt.

Krundile toimub juurdepääs planeeritud siseteelt. Osa siseteest on tupiktee, mis lõppeb ümberkeeramise platsiga. Antud platsilt saab alguse jalgteel haljasalale. Planeeritaval maalal on teemaa laiuseks võetud 10,2 m tupiktee ja ringtee teemaa laiuseks on 12,6 m. Tänavatele planeeringu alas on projektkiiruseks 30 km/h ja liiklussagedus 25-100 autod tunnis. Nendele parameetritele vastav segaliiklusega tee laius on 4,6 m koos 0,25 m tugipeenardega, mis vastab lähtetasemele H (rahuldab liikluskoosseisu VA+SA EVS 843:2003 Tabel 7.8, joonis DP- .3).

Pereelamute autode (elanikud ja külalised) parkimine on ette nähtud omal krundil. Planeeritava maa-ala teele ja kruntidele on antud esialgsed kõrgused mis täpsustuvad töö- või ehitusprojektiga. Kruntidele sissesõitmiseks rajavad tulevased kinnistute omanikud või kasutajad vastavalt hoonestusprojektile läbi haljasriba vajalikud mahasõidud kuni asfaltkatte servani. Täpne asukoht kruntide mahasõitudele määratakse kindlaks ehitusprojektidega.

Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaažid.

Lisaks on võimalik parkida ka garaaži ees ja kruntide sissesõidul.

6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1 Veevarustus

Saue vallas Püha külas asuv Pere-Kaarle 5 elamukvartal saab vee maaüksusele rajatavast kambrium –ordovitsium põhjaveekihi puurkaevust. Antud puurkaevust on ette nähtud varustada veega ka teisi läheduses asuvaid maaüksusi.

Pere-Kaarle 5 maaüksuse arvutuslik veetarbimine on 14,0 m³ ööp , ja 2 m³/hmax.

Veetorustik paigaldatakse plastveetorudest PE Ø32 mm ,PE Ø63 mm ja PE Ø110mm ca 1.8 m sügavusele maapinnast piki teepeenart. Iga kinnistu jaoks on ette nähtud peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla. Veetorustiku üldpikkus on 670 m. Maaüksusele on planeeritud tuletõrje veevõtu paak mahtuvusega 50 m³. Antud lahenduses on arvestatud OÜ H2 ja O poolt koostatud Saue Valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga.

5.2 Kanalisatsioon

Saue vallas Püha Külas asuv Pere-Kaarle 5 elamute reoveed juhitakse isevoolslt maaüksusel asuvasse reoveemahutisse suurusega 50m³. Perspektiivis asendatakse reoveemahuti survepumlaga ja reoveed juhitakse Suurevälja 3 maaüksusele planeeritud puhastusseadmetesse.

Maaüksuse arvutuslik kanaliseeritava reovee hulk on 14.0 m³ ööp , ja 2 m³/h max.

Kanalisatsioonitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø110mm ja Ø160mm (klass SN8) liivalusele, kaetakse liivaga vähemalt 0.3m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne kraavkaeviku tagasitäitmist.

Iga kinnistu jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev, mis ehitatakse tänavale ca 0.5 m kaugusele piirdest. Kontroll-ja liitumiskaevud ehitatakse teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena.

Kanalisatsioonitorustiku üldpikkus on 490 m.

Antud lahenduses on arvestatud OÜ H2 ja O poolt koostatud Saue Valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga.

Maaüksuse sademeteveed hajutatakse oma kinnistul haljasalale

6. ELEKTRIVARUSTUS

Projekteerimise aluseks on EE AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr.44268 05.03.2004.a.

Planeeritud tarbijateks on 9 eramut (a´350m), 3 kaksikeramut (a´700m), 2 perspektiivset ärihoonet, pumpla ja tänavavalgustus perspektiivse summaarse tarbimisvõimsusega 200kW.

Tehnonäitajad koos vajalike põhitöödega:

-10/0,4kV komplektalajaam „HEKA“ trafoga 250kVA, „läbijooksu“ 10kV skeemiga, 0,4kV fiidreid 4tk a160´A+4 reservkohta; vajalik maa-ala 5x10m idapoolse äriala servas sisetee ääres; vajalik maaomaniku nõusolek;

-10kV kaabelliin AHXAMK-W 20kV 3x120Al+35Cu pikkusega 0,7km, mis algab „Pere“ mastalajaama juurde projekteeritava lahutusmastiga; kaabel-

liini 0,3km pikkune algosa kulgeb olemasoleva 0,4kV õhuliini kaitsetsoonis;

ülejäanud osas tuleb taotleda maaomanike nõusolekud;

-0,4kV transiitkaabelliinid: AXPk4G240 0,35km ja AXPk4G120 0,12km, kaablite orienteeruva üldpikkusega vastavalt 0,75 ja 0,3km;

-transiitkappidest liitumiskilpideni kulgevaid harukaabelliine AXPk4G25 0,2km;

-sokliga liitumiskilpe: 2-kohalisi 3tk

1-kohalisi 12tk, sh. 7 koos transiitkilpidega;

-sokliga transiitkilpe 8tk (=koos eelmistega).

Enamik el.kilpe paigaldatakse kahe krundi piirile sisetee äärde.

Põhiprojekti ja paigaldustööd tellib Eesti Energia AS Jaotusvõrk peale liitumislepingu sõlmimist ja vähemalt poole liitumissumma tasumist EE-le. On võimalikud ka teised variandid, mis tuleb EE-ga eelnevalt kokkuleppida ja vastavalt ka liitumislepingus kajastada.

7. TÄNAVALGUSTUS

Vastavalt projekteerimismuudatustele on teede valgustusklass A5+K5 valgustus- tihedusega vastavalt 10 ja 2lx. Selle saavutamiseks on vaja paigaldada teede äärde kokku 21 tänavavalgustusmasti 150W Na-lambiga tänavavalgustiga 10m kõrgusel; sobivamad on tsingitud terastorumastid H=10m r/b jalastega RBJ-4,8. Saue - Hüüru T11192 maanteeäärseid mastid komplekteeritakse 2,5m pikkuste konsoolidega ja teised, so.siseteeäärseid – 1m pikkustega. Siseteeäärsete mastide paigalduskaugused piiridest on antud nende teede lõigetel; Saue – Hüüru maanteeäärseid mastid panna teemaa- ala piiri lähedale, so. 7m kaugusele maantee telgjoonest.

Tänavavalgustuse tarbimisvõimsus on 3,15kW; toiteks paigaldatakse alajaama lähedale tänavavalgustuskilp, mis komplekteeritakse hämaralüliti (fotorelee) ja prog- rammkellaga, võimaldades automaatjuhtimise.

Tänavavalgustusmastid ühendatakse maakaabliga AXPk4G16 üldpikkusega 0,9km, mis paigaldatakse det.planeeringuga ettenähtud kaablitetsooni. Mastidesse paigaldatakse isoleerkestaga hargnemis- ja kaitseaparatuur ning viimasest valgustini juhe PPJ3G2,5.

Tänavavalgustussüsteem on soovitatav üle anda Saue valda teenindavale firmale AS KOVEK.

8. SIDEVARUSTUS

Planeerimise aluseks on AS Elion tehnilised tingimused nr.2807792 15.03.2004.a. Piiritlus-jaotuskapi paigaldus on ette nähtud Saue – Hüüru mnt. T1192 ja planeeritud ala sissesõidu äärde kaablite tsooni. Siseteede äärde on planeeritud sidekanalisatsioon vähemalt 7 kaevuga ja üldpikkusega 0,45km. Siseteede ristumiskohta on ette nähtud jaotuskapp, millest eelmiseni pannakse kanalisatsiooni jaotuskaabel VMOHBU 50X2X0,5 pikkusega 270m.

Igale eramule on ette nähtud abonentkaabel VMOHBU 3x2x0,5 üldpikkusega 2 km hargnemistena kaablikaevudest või sadulühendustena kanalisatsioonist; teedealused jm. ristumiskohad kaitstakse plasttorudega; iga krundi piirile jäetakse kaablivaru, mida kasutab abonent oma territooriumil eramusse sisseviiguks.

Põhiprojekt koostatakse litsenseeritud projekterija poolt peale det.planeeringu kehtestamist ja sidelahenduste projekterimiseks tehniliste tingimuste saamist.

9. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval krundil kogutakse olmereoveed klaasplastist kogumismahutitesse min. suurusega 3m³.

Elamukvartali sajuveed hajutatakse haljasaladele.

Elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja mitte harvemini kui üks kord kahe nädala jooksul.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

Kodanike elukvaliteeti oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Kogemused on näidanud, et üks patrullipiirkond peaks koosnema kõige rohkem 30-40 majapidamisest (korter, eravaldu).

Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast, aga taha langeda kuriteo ohvriks:

- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.
Häiresüsteem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatsetakse oma kodu anda.
Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsioonianurid.
- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse
- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- valib teedel liikumiseks valgustatud kohad
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

11. TULEKAITSE

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonise nr.3) on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 10m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Elamute tulepüsivusklass on TP3.

Ärihoonete tulepüsivusklass on TP2

Tootmishoonete tulepüsivusklass on TP1

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Planeeritaval maaüksusel olevate hoonete tulekustutus on ette nähtud Harju Päästeameti Keila tuletõrjekomando poolt, mis paikneb Keilas.

Planeeritavale alale rajatakse sisetee äärde tuletõrje veevõtukoht (pos.)

12. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	ehitise liik aadress	normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ärihoone Pere-Kaarle	$1500 : 80 = 19$	19	19
2	ärihoone Pere-Kaarle	$1500 : 80 = 19$	19	19
3-14	Väikeelamu Pere-Kaarle	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	$3 \times 12 = 36$	36
		KOKKU	74	74

13. TEHNILISED NÄITAJAD

PERE-KAARLI 5 KATASTRITUNNUS	72701:002:1951		
PLANEERITAVA ALA SUURUS	7 6800 m ²		
ELAMUMAA	3 7033 m ²	48 %	
ÄRIMAA	8982 m ²	12 %	
SOTSIAALMAA	2 3037 m ²		30 %
TOOTMISMAA	660 m ²		1 %
TRANSPORDIMAA	6818 m ²		9 %
PARKIMISKOHTADE ARV	normatiivne 74		planeeritud 74
SULETUD BRUTOPIND	11880 m ²		

Koostas: Külli Samblik