



SELETUSKIRI HARJU MAAKOND, KERNU VALD, RUILA KÜLA, RAHU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERIMINE.

1. ÜLDOSA

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Kernu Vallavalitsuse korraldus 20. juuni 2002.a. nr.13 detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeritava ala kohta koostas EIS Kinnisvara OÜ digitaalse topogeoteetilise maa-ala plaani koos tehnoõrkudega M 1:500, 2002.a.

Ette on antud tehnilised tingimused elektri (Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkond) osas.

Projekti tellijateks on Marianne Heinmäe ja Tõnu Elismäe.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT

Käsitletav maa-ala suurusega 2,2 ha asub Kernu vallas Ruila külas Harju maakonnas. Kinnistu Rahu paikneb Tallinn- Pärnu- Ikla maanteega ristuva Ruila – Laitse maantee ääres (üks kilomeeter ristmikust). Kinnistu piirneb kirdest Ruila – Laitse maanteega, idast kruusakattega külavaheteega, läänest ja loodest naaber kinnistutega (Salu ja Salupõllu).

2.2 MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Vaadeldava maa-ala pindala on 2,2 ha, millest 1,4 ha moodustab rohumaa ja 0,8 ha metsamaa. Maa-ala kõrgus merepinnast 37- 42 m. Madalkoht asetseb krundi keskosas ja mille järskude nõvade kõrgus on 1,5- 2 meetrit. Madal maa-ala jagab kinnistu kaheks: Ruila – Laitse tee äärde jääv väiksem osa, mis on hoonestatud, ja hoonestamata suurem osa, pikki kohalikku maanteed.

Maaüksuse lõunaosas ja idapoolse krundipiiri ääres kasvavad valdavas osas okaspuud (männid), kirde- ja põhjapoolses osas kasvab tihe sarapuudest, pihlakatest ja kadakatest võsa.

Maaüksus on hoonestatud. Hoonestus paikneb maaüksuse põhjaosas, milleni viib pinnaskattega tee. Elamu on ühekorruseline viilkatusega puitehitis, kõrvalhoone on maakivist viilkatusega ehitis ja kinnistu piiril paikneb paekivist vare (laut).

2.3 MAA KUULUVUS

“Rahu” kinnistu (katastritunnusega 29701:001:0043) omanikud on Marianne Heinmäe ja Tõnu Elismäe.

2.4 TEHNOVÕRGUD

Planeeritava krundi nr. 1 hoonete omanik on sõlminud AS Eesti Energia elektri võrguühenduse kasutamise lepingu nr. 271 020 000 126. Peakaitse nominaal on 3x 20 A, pingesüsteem 3x 0,38/ 0,22 kV.

Samal krundil paikneb ka puurkaev, mille kaitsetsooni raadius lähimast hoonest on 15 meetrit.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 PLANEERIMISLAHENDUSE EESMÄRK

- planeeritava ala kruntideks jagamine
- planeeritavate kruntide ehitusõigused
- arhitektuurinõuete kehtestamine hoonetele
- teede ja tehnovõrkude servituutide ning sanitaar-ja tulekaitsekujade määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
- tehnovõrkude lahendus

3.2 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE

Maaüksuse “Rahu” detailplaneeringu koostamise vajaduse tõi kaasa kaasomanike soov kinnistu jagamiseks kaheks väikeelamu krundiks. Kinnistu jagatakse kaheks lähtudes olemasolevatest kinnistu piiripunktidest ja soovitud planeeritavate kruntide suurustest.

3.3 PLANEERITAVA ALA MAABILANSS

Katastriüksuste sihtotstarbed ja detailplaneeringu liigituse alusel.

Sihtotstarve	m ²	%
EE	21976,0	100
Kokku	21976,0	100

3.4 PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Joonisel nr.3 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim korruselisus, ehitusalune pind ja hoonete arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	- palkhooned, looduslik kivi või puit, krohv, puhasvuuk-tellis
Katuseharja suund	- vaba
Katuse kalle	- 0° – 45°
Hoonete suurim kõrgus meetrites	- 11,0 m
Piirded	- looduslik kivi, hekid, puitpiirded.

3.5 HOONETE SULETUD BRUTOPINNA BILANSS

Katastriüksuse liik	Brutopind m ²	%
EE	2747.5	100
Kokku	2747.5	100

3.6 HOONESTUS

Hoonestamata kinnistule pos.nr 2 elamu projekteerimisel ja asukoha valikul leida optimaalne lahendus, mis arvestaks nii olemasoleva haljastusega kui ka elamu soodsalt paiknemisega ümbritsevas keskkonnas.

Eramuid võib projekteerida max 2,5-korruselistena, kõrgusega maapinnast kuni 11,0 m. Kruntidel võib paikneda max 3 eraldiseisvat hoonet, millest üks on elamu.

3.7 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Kinnistutel olevat looduslikku haljastust tuleks maksimaalselt säilitada. Soovitatav on võsastunud kohad harvendada. Kruusakattega maantee äärsetele aladele istutada tiheda võraga põõsahekke või –gruppe. Olemasolevad looduslikust kivist aiad korrastada.

Uus kõrghaljastus on põhiliselt käsitletav hoonetega piiratud alal ja hoonete lähiümbruses. Hoonete ümbruse aiakujunduses lähtuda olemasolevast looduslikust taustast.

Tehnorajatiste (trassid, kogumismahutid) ehitamisel arvestada suurte puude juurte ulatusega, et neid võimalikult vähe kahjustada.

3.8 VEEVARUSTUS

Maaüksuse lähemas ümbruses puudub tsentraliseeritud veeallikas.

Krundil nr. 1 on välja ehitatud hoonestus ja ka puurkaev. Puurkaevu kaitsetsooni raadius lähimast hoonest on u. 15.0 meetrit. Kuna igasugune reostusallikas selles piirkonnas puudub, on keskkonnakaitse seisukohalt kaitsetsoon piisav.

Puurkaevu pumba valikul on kaks varianti:

- sagedusmuunduriga süvaveepump, mis ei vaja hüdrofori
- tavaline süvaveepump, mille hüdrofor paikneb ühes hoonetest

Pumba tootlikus ja tõstekõrgus tüpsustuvad järgmises projektstaadiumis.

Ühendustorustik on plasttoru PNIO, rajamissügavusega $h=1,8$ meetrit maapinnast.

Krundi nr. 2 suurus võimaldab planeeritava puurkaevu rajada 30.0 meetrit hoonest. Täpne asukoht määratakse geotehnikaga tegelevate spetsiaalsete firmade poolt.

Pumba tootlikkus, rõhk jne selgub peale eeltoodud tööde lõpetamist järgmises projektstaadiumis.

Ühendustorustik on plasttoru PNIO, rajamissügavusega $h=1,8$ meetrit maapinnast.

3.9 KANALISATSIOON

Maaüksuse lähemas ümbruses puudub tsentraliseeritud kanalisatsiooni eelvool. Mõlemal krundil on kanalisatsiooni eelvooluks ettenähtud lokaalne heitvete puhasti, mis koosneb:

1. Plastseptik $V=2.0$
2. Jaotuskaev
3. Imbväljak 2×12 m

Imbväljaku kaugus hoonetest peab olema 5...10 meetrit. Imbväljaku torude paigutussügavus lahendatakse projekti järgmises staadiumis. Eeltoodud komplekseid puhasteid toodab firma „Fertil“ (vt ka puhastite valikulisa).

3.10 ELEKTRO - JA SIDETEHNILINE OSA

Krundi nr. 1 elektrivarustus on käesolevaks ajaks lahendatud ja hoonete omanik on sõlminud AS Eesti Energia võrguühenduse kasutamise lepingu nr. 271 020 000 126. Liitumispunkt asub Haaviku õhuliini mastil nr.17, sealt elektripaigaldise peakilbini kulgeb maakaabel MCMK3x6+ 6. Peakaitse nominaal on 3×20 A, pingesüsteem $3 \times 0,38/0,22$ kV

Krundi nr. 2 elektrienergiaga varustamiseks on välja antud AS Eesti Energia poolt tehnilised tingimused nr. 26139, 11.10.2002.a

Krundi nr. 2 varustamine elektrienergiaga on ette nähtud lahendada järgmiselt:

1. Tuleb ehitada olemasoleva Ruila Järve jaotusalajaama Haaviku $0,4$ kV õhuliini mastilt nr. 10 uus haru õhukabliga kuni krundi nr. 2 piirini.
2. Liitumiskilp koos arvutusseadmetega paigaldatakse uue haruliini tarbijapoolsele lõpumastile.
3. Liitumiskilbist alates kuni elektripaigaldise peakilbini on ette nähtud kasutada nõuetekohast maakaablit. Elektripaigaldis alates liitumiskilbist lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.
4. Elektripaigaldise peakaitse on ette nähtud nominaliga 3×32 A

3.11 KESKKONNAKAITSE

Planeeritav ala on suuremalt jaolt rohumaa, seega ei kaasne elamuehitusega märkimisväärsed puude mahavõtmist.

„Rahu“ maaüksuse krundil nr. 1 on olemasolev puurkaev sanitaartsooniga 15 meetrit, krundile nr. 2 planeeritava puurkaevu sanitaartsooniks on arvestatud 30 meetrit. Antud alas on keelatud majandustegevus, lubatud on haljastuse hooldus. Mõlemale krundile on ette nähtud lokaalne heitvete puhasti ning imbväljak.

Suletavad prügikonteinerid on kohustuslikud mõlemal krundil.

Ette on nähtud ka vastavad teekaitsetsoonid.

3.12 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas käsitletavale alale toimub Ruila- Laitse maanteelt, selle ääres asub väiksem hoonestatud krunt, suurem hoonetamata krunt paikneb Ruila- Laitse teest hargneva külavahetee ääres. Parkimise vajadus on 2- 3 kohta elamule. Parkimine on ettenähtud oma krundil.

3.13 TULEOHÜTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohutusklassiga TP3. Tuletõrjetehnika juurdepäas hoonetele on tagatud. Planeeritava ala tulekustutusvesi saadakse Ruila paisjärvest.

3.14 TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	21 976 m ²	
Planeeritava ala maa bilanss:		
Elamumaa (EE)	21 976 m ²	100 %
Suletud brutopind bilanss:	2747.5 m ²	