

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. TEKSTILINE OSA

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. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.
- 3.4. Keskkonnakaitse
- 3.5. Kruntimine ja projekteeritud hooned
- 3.6. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine

4. Insenervarustus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž
- 4.2. Elektrivarustus ja side.

B. LISAD

- Saue Vallavalitsuse korraldus 11.11.2003 nr 975
detailplaneeringu algatamine Alliku külas Välja kinnistul
- Saue Vallavalitsuse korraldus 20.06.2002 nr 511
Detailplaneeringu algatamine kinnistul Saueaugu II-a .
- Leping Saue Vallavalitsusega nr.160 24.08.2004.a.
- Väljavõte Tallinna Kinnistusameti Kinnistusregistrist kinnistu
Saueaugu-II-a osas.
- Saueaugu-II-a katastriüksuse plaan.
- Väljavõte Tallinna Kinnistusameti Kinnistusregistrist kinnistu
Välja osas.
- Välja katastriüksuse plaan.

- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu saarte piirkond tehnilised tingimused Nr. 34521 25.06.2003.
- Elion Ettevõtted AS . Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr 2441967 11.07.2003.
- Juhkomäe 5 kinnistu ja puurkaevu omaniku tehnilised tingimused 02.05.2005.
- Maa-Amet kiri 08.12.2004 nr 6-2/13756.
- Vee,elektri ja juurdepääsuteede lahenduskeemid nr1 ja n2
- Kooskõlastuste koondtabel.
- Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna otsus 6-1/1739 13.06.2005 projekti hindamise kohta.
- Kooskõlastustused joonistel (originaalkooskõlastused Saue valla arhiivi kaustas, ülejäänud eksemplarides väljavõtted kooskõlastustest)
- Situatsiooniskeem M 1: 10 000.

Detailplaneeringu menetlusküsimused:

- kuulutus ajalehest "Harjumaa" detailplaneeringu algatamise, eskiislahendusi tutvustava arutelu ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta.
- Eskiislahenduse arutelu protokoll 03.05.2005.a.
- Harju Maavalitsuse kiri 30.06.2005 nr 2.1-13/3147
- Saue Vallavalitsuse korraldus 23.08.2005 nr 627 Alliku küla Saueaugu II a ja Välja kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine .
- Lepingud Vallavalitsusega.

C GRAAFILINE MATERJAL

- Tugiplaan M 1: 1000.- joonis DP1
- Põhijoonis M 1: 1000 - joonis DP2
- Tehnovõrgud M 1: 1000 - joonis DP3
- Teede lõiked M 1: 100 - joonis DP4

SELETUSKIRI

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuvate kinnistute Saueaugu-II-a ja Välja detailplaneering, eesmärgiga planeerida antud alale elamukvartal. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikepoolsed sooviavaldused Harju Projektbüroo OÜ-le ja Saue Vallavalitsuse korraldused kinnistute Saueaugu-II-a ja Välja detailplaneeringu algatamiste kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering (koostamisel) .
- Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneering, mille on koostanud OÜ Hedolink, töö nr.1004 (2004.a.)
- Maa-ala topograafiline plaan,

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletavat Saueaugu-II-a (suurusega 1.79 ha) ja Välja (suurusega 2.11 ha) paiknevad Alliku külas,. Juurdepääs planeeritavale alale, toimub Hüüru-Alliku mnt.-lt. piki olemasolevat reformimata riigimaal asuvat teed. Planeeritav ala asub hajaasustusalal.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb 2 katastriüksust: Saueaugu-II-a, katastritunnus 72701: 002:0183, maatulundusmaaga, pindala 1.79 ha, omanik: Hans Luik ja Välja, katastritunnus 72701: 002:0247, maatulundusmaaga, pindala 2.11 ha, omanik: PAO Invest OÜ

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu põhijoonise plaanil.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on vähe liigendatud. Maapinna üldlangus on lääne- ja põhjasuunas. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +29.30 - 28.00. Planeeritud ala kujutab endast looduslikku rohumaad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted

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 :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- Haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse põhimõtted
- ehitustevahelised kujad, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Teedevõrgu kujundamisel on järgitud olemasolevat reljeefi ning on tagatud igale krundile normaalne juurdepääs.
- Plan. elamukvartali sisetee kujutab endast läbivat teed ,osaliselt tupikteed.
- Arvestatakse planeeritavate kanalisatsioonitrasside -ja rajatiste asukohaga, lähtuvalt nende tehnilistest parameetritest.
- Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud varemkoostatud detailplaneeringutega.
- Kinnistatud kruntide sihtfunktsiooniks on väikeelamumaa, mis sisaldab nii väikeelamuid
- Planeeritavast alast vähemalt 15% on ette nähtud haljasalaks.
- Hoonestustingimustes on antud maa-ala osalise haljastuse rajamise kohustus.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 10 väikeelamumaa krundi moodustamiseks. Lisaks planeeritakse moodustada 3 kinnistut sihtotstarbega transpordimaa, 3 kinnistut sihtotstarbega sotsiaalmaa ja 1 kinnistu sihtotstarbega tootmismaa. Kokku on planeeritaval alal 17 moodustatavat krunti, milledest 2 elamumaakrunti moodustuvad kahest katastriüksusest.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Väikeelamumaa (EV) 31937 m² (10 kinnistut)

Transpordimaa 5507 m² (3 kinnistut)

Sotsiaalmaa 1490 m² (3 kinnistut)

Tootmismaa 66 m² (1 kinnistut)

Planeeritava ala pindala: 39000 m²

Elamukrunte ja maad läbivatele tehovõrkudega aladele on määratud kitsendused vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele ja tehovõrkude plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hooldamist. Piirangutena on osadel elamukruntidel on ette nähtud teepiirderiba (TPR) väikeelamumaa koosseisus, mis kujutab endast avaliku kasutusega ala - ühe osa haljasalast, mida ei tohi teepoolt piirdega piirata.

Haljasala moodustavad:

sotsiaalmaa osa- 1490 m² ja teepiirderiba (TPR) - 4488 m². Kokku moodustab haljasala 15.3 % kogu planeeritavast alast - 5978 m².

Kõigile tehovõrkudele ja teedele planeeritaval alal nähakse ette seadusjärgne kitsendus.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasoleva juurdepääsuteega, looduslike tingimustega, planeeritavate tehovõrkudega planeeritaval alal ja täiendavatest tingimustest projekteerimiseks, samuti maapinna reljeefiga. Ehitusalad on määratud peamiselt lähtuvalt

tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Ehitusalad on antud suhteliselt suured, eeldades hoonete rajamist orientatsioonilt krundi sobivasse ossa, arvestades samuti juurdepääsu asukohta, parkimist, aia planeerimisvõimalusi ja teiste naaberhoonete võimalikku paiknemist.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-2.

Käsitletavasse elamukvartalisse on planeeritud 10 väikeelamumaa krunti s. h. 2 krunti moodustuvad 2 katastriüksusest. Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Elamutest/abihoonetest

on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Hoonete välisviimistlus pui (vähemalt 80% seinapinnast), lubatud palkhooned, vältida plastfassaadide kasutamist. Katusekattematerjal peaks stiiligruppidel olema ühtne või üksteisele lähedane. Katus: kahepoolse kaldega viilkatus, kaldenurgad 15-40°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 8.5 m, abihoonel – 5.0 m. Üksikelamu krundil võib max. paikneda 2 –3 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu. Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvuhooned, lehtlaid jm. väikesemahulisi hooneid. Haljasalad on planeeritud vajadusega tagada sportimise, vabaajaveetmise ja ühiste ürituste korraldamise võimalused planeeritava alal.

Vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldiseisvatena. Olenevalt maapinnast ja asukohast võib pinnas olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimusi.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepäas planeeritavale alale toimub Hüüru-Alliku mnt.-lt lähtuva Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringus ette nähtud tee kaudu. Teekaitsevööndi laiuks on seal 10.0m. Kvartalisese tee teemaa laiuks on ette nähtud kuni 12.0m. Sõidutee laiuks on ette nähtud 4.6 m. jalgtee laiuks planeeritakse 1.5 m. Elamukvartali sisetee teekaitsevöönd ühtib tänava maa-ala piiridega. Tupiktee otsa nähakse ette ümberkeeramiskoht. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Insenerivõrgud paigutatakse haljasribade alla. Haljasribad on projekteeritud keskelt lohku. Teede ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval. Valgusti posti kaugus teepeenra välisäärest on 0.75 m. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismääratlusele nähakse väikeelamu kohta 2 parklakohta. Vastavalt sellele on ka planeeritav parklakohtade arv. Ridaelamuboksi kohta näha ette vähemalt 1 parklakoht garaazis või autovarjualuses. Parklate paiknemine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

Kõik teed kuuluvad asfalteerimisele. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, mistõttu täiendavad mullatöid peale kasvukihi eemaldamise ei ole ette näha. Elamukvartalite teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Joonisele DP-2 on kantud teede planeeritud kõrgusarvud ja teede projekteeritud pikikalle. Põikikalle 0.025. Ehitusuuringute teostamise järgselt korrigeeritakse teede kõrgusi aluspinnase geotehnilistest omadustest ja pinnavee

ärajuhtimise võimalustest tulenevalt, samuti plan. tee konstruktsiooni arvestades. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Maapinda täita minimaalselt. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Planeeritaval alal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Seetõttu on käesolevas planeeringus ette nähtud elamukruntide protsentuaalne kõrghaljastuse rajamise nõue, mis on 15%. Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Lisaks sellele saab suurema haljastusega alad rajada plan. sotsiaalmaale ja sellega liituvale teepiirderibale. Haljasalad moodustavad kokku 15.3 % kogu planeeritavast alast. Teeäärsete kinnistute planeerimisel näha sinna ette kõrghaljastus, mida täiendada tiheda põõsasindega. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest.

Krundipiirded rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed + hekk. $H_{max} = 1.5$ m. Teedeäärsed piirded täiendada betoonsokliga. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega. Tänavavalgustus 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. Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmataval alal, naaberaladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud. Naabruses olevatest elamutest avanevad vaated planeeritavale alale. Projekteeritavate hoonete esimeste korruste klaasitavad avad tuleb paigutada nii, et need oleksid nähtavad naaberalade poolt. 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, samas jälgides, et valgus ei paistaks häirivalt naaberelamute akendes. 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 süütamiste riski.

3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik heitveed kuuluvad kanaliseerimisele (I-etapil ajutiselt kogu elamukvartali ühise kogumismahuti baasil.)

Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž.

Planeeritava maa-ala veevarustuse ja kanalisatsiooni on ühildatud varemplaneeritud Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringu lahendustega. Planeeritavad vee- ja kanalisatsioonitrassid kulgevad planeeringuala vahetusläheduses piki Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneerimisega ettenähtud teed. Planeeritaval alal on VK trassid planeeritud piki teid ja tänavaid Teedel, tänavatel on ette nähtud seadusjärgne kitsendus tehnovõrkude arendamiseks.

Maatiksuse elamute veekulu ja veeallikas

Planeeritavale kinnistutele rajatakse detailplaneeringu kohaselt 10 üksikelamut. Elanike arv planeeritaval alal – 50.

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on veetarve $50 \times 0,15 = 7.5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veetorustik kuulub ringistamisele naaberalade veetorustikega, mis kindlustaks vajaliku reservi tulekustutuseks ja tarbeveele, vastasel juhul tuleb maa-alale rajada 100 m³ kinnine tuletõrjeveemahuti (asukohaga tupiktee ümberkeeramiskohta). Arvestuslik tuletõrjevee veekulunorm 5 l/s. Tuletõrjehüdrandid paigutatakse tänavate ristmikele või nende lähedale.

Veevarustuse toiteallikaks on Juhkomäe 5 kinnistule rajatav puurkaev.

Veetorustiku materjaliks on plastik, ringistatava magistraaltorustiku läbimõõduks 110 mm (DN 100 mm, PN 10), tupik-harutorustik on läbimõõduga 32...90 mm (DN 25...80 mm, PN 10). Veetorustiku läbimõõtude määramisel arvestada võimalikku piirkonna arengut ning perspektiivselt ühtset suuremat veesüsteemi vastavalt veevarustuse ja kanalisatsiooni arenduskavale.

Kanalisatsioon

Elamute reoveed juhitakse kruntidel asuvasse plastik kogumiskaevudesse mahtuvusega 8 m³. kogumiskaevude asukohad täpsustatakse elamu projektidega.

Antud piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel rajada tsentraalne kanalisatsioon ning planeeritava elamukvartali reoveed juhtakse Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringus näidatud kanalisatsioonitrassi.

Drenaaž

Käesoleval ajal дренаashi eelvool puudub. Sadeveed immutatakse pinnasesse.

4.3. Elektrivarustus ja side

Planeeritavad 0.4 kV kaabelliinid on ette nähtud rajada piki transpordikinnistuid.

Planeeritav 0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidega, ringliin, transiitkilpidesse. Transiitkilpide kõrvale on planeeritud liitumiskilbid. Igale krundile on oma arvesti koht. Kohad on planeeritud kruntide vahetus lähedusse.

Igale krundile on arvestatud vähemalt 3L 20 A. Kui töö käigus selgub, et on vajalik enam, on see võimalik lahendada.

Välisvalgustus

Välisvalgustuse kaabel on ettenähtud paigaldada kõige sõidutee poolseima kaablina. Umbes 80-90 cm sõiduteest. Välisvalgustite mastid paigaldada 75 cm sõiduteest ning lülituskilp on planeeritud alajaama juurde. Kaabel pinnases 70 – 80 cm sügavusel. Välisvalgustite mastidena on ettenähtud kasutada metallmaste.

Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on Elion Ettevõtted AS on väljastanud 30.08.2004.a. telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.3028146.

Kinnistu piiri lähedale – transpordimaale on ette nähtud sidekapp. Sellest sidekapist teostada jaotus planeeritaval maa-alal planeeritavate majadeni. Projekteerida kinnistule kaablikanalisatsioon. Rajatavatele elamutele näha ette individuaalsed kaablikanalisatsiooni sisestused põhikanalisatsioonist.

Sidekaablitele on planeeritava tee ääres ette nähtud trassi maa-ala. Liinirajatised on kruntidest 85 cm kaugusel, elektrikaablitest 50 cm kaugusel.

Koostas: Toivo Aus