

VISIOON

P R O J E K T

Tellija: OÜ Harju Maja
Töö nr. 16-01
Projekteerimisfaas: detailplaneering
2004

DETAILPLANEERING **Suurevälja 3 maaüksus Hüüru küla** **Saue vald, Harjumaa**

arhitekt.....L.Lepp

OÜ Visioonprojekt
Tartu mnt. 71-2 Tallinn
10115 Eesti

tel/fax 0 6010459

GSM 050 17159

E-mail: visioonprojekt@hotmail.ee

reg. nr. 10481526

RETTER EP10481526-0001

SISUKORD

Lisad:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr. 625
05.07.2001
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
3. Ehitatava elamu ehitusluba
4. Väljavõte kinnistusregistrist
5. Tehnilised tingimused

Eesti Energia

Eesti Telefon

Saue Vallavalitsuse kiri nr. 7-1.2/613 09.03.2004

Harju Maavalitsuse kiri nr. 2.1-13/1399 05.04.2004

Ajalehekuulutuse tellimus 27.05.2004

Ajalehekuulutused 28.05.04 ja 01.06.2004

Harju Maavalitsuse kiri nr. 2.1-13/5038 06.09.2004

Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 434 04.05.2004

Harju Maavalitsuse kiri nr. 2.1-13/5038 06.09.2004

Saue Vallavolikogu otsus 23.09.2004

Seletuskiri

Joonised:

1. Objekti asukoha skeem 1:10 000
2. Situatsiooniskeem 1:8100
3. Tugiplaan M 1:500
4. Projektplaan, ehitusõiguse plaan M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
6. Teemaa põiklõiked

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Keskkonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus

Detailplaneeringu läbivaatamine

Õiend

Harju Teedevalituses kooskõlastus

Õiend

Lisajoonised originaalkooskõlastustega

Lisaleht 4/1A

Tervisekaitsetalitus

naaberkinnistute valdajad

Lisaleht 5/1A

Elion Ettevõtted AS

Lisaleht 5/1B

Eesti Energia AS

Harju Päästemet

Seletuskiri

1. Planeeringu eesmärk:

Käesoleva projektiga muudetakse planeeritav ala maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritav ala jagatakse kruntideks (2 ärimaa, 17 ühepereelamute, 2 ridaelamute ja nende teenindamiseks vajalikud 1 transpordimaa ja 1 ärimaa/jäätmehooldamaa/üldmaa krunt). Määratletakse planeeritud kruntide ehitusõigus ja lahendatakse kogu majadegrupi kommunikatsioonidega varustamine.

2. Planeeringu koostamise alused:

Kehtiv üldplaneering puudub, kuid Saue valla arengukava kohaselt on Hüüru küla loetud suuremate arenevate tööstuspiirkondade hulka. Planeeringu koostamise aluseks on detailplaneeringu koostamise lähteülesanne ja Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 625 05.07.2001.a..

3. Oleva situatsiooni kirjeldus:

- Planeeritav ala asub Tallinn-Keila maantee ääres Väana jõe läheduses. Planeeritavast alast vahetult põhja- ja ida poole jäävad Hüüru küla tiheasustusega piirkonnad.
- Planeeritava ala sihtotstarve käesoleval ajal on maatulundusmaa.
- Suurevälja 3 maaüksuse suurus on 71000m², planeeritava ala suurus on 85684m²
- Planeeritaval alal üldiselt hoonestus puudub, ehitusluba on antud ja toimub ainult 1 ühepereelamu ehitus.
- Olevad kommunikatsioonid: planeeritavat ala läbivad 10 kv elektriliinid.
- Looduslik olukord: Keila maantee ääres on kõrge kuusehekk, idapoone osa on hõreda kase-lepametsaga kaetud, osaliselt soostunud. Kirdenurgast edelasse kulgeb kraav. Kõrgusmärgid on 27,3 ja 22,9 vahemikus.
- Kaitsealuseid objekte ei ole
- Juurdepääsuks on pinnasetee Keila maanteelt. Samuti piirned planeeritava alaga vahetult Veski tee.
- Keila maanteel liikuva transpordi poolt põhjustatud müra taseme hindamiseks sooritati Tervisekaitseinspektsiooni Füüsika Kesklabori poolt kontrollmõõtmine.

4. Planeering

Lähtudes Saue valla arengukavast, maaomaniku soovist, ja Tallinna linna suhtelisest lähedusest, on planeeritav ala kujundatud ühepereelamute grupiks. Paigutatud on 17 ühepereelamut krundi suurusel 1503...2983m². Kruntidele juurdepääsudeks on planeeritud 3 uut tänavat, millede nimed on planeeringuga välja pakutud. Hooned on varustatud kommunikatsioonidega. Keila mnt.-lt sissesõidutee on suletud.

Perspektiivis suureneva liiklusrõõru tõkestamiseks on Keila mnt suunas maaüksuse piirile ette nähtud müratõkkesein ja kõrghaljastuse vöönd. Juurdepääs planeeritavale alale on Veski teelt. Planeeritava ala kirdenurka on planeeritud krunt ärihoone jaoks, kuhu on ette nähtud paigutada, kauplus, toltlustamine, teenindus ja bürood. Kagunurka jääb krunt spordiväljakute paigutamiseks. Arvestatud on Suurevälja 2 ja Metsatuka kinnistutele juurdepääsu tagamisega Marju tänava pikendamise teel. Metsatuka kinnistule perspektiivis kavandatava ühepereelamu kommunikatsioonidega varustamiseks on ette nähtud servituudiala krundile nr. 20.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus:

Elamukruntidele on lubatud ehitada max 3 hoonet, kuna krundid on piisavalt suured. Ehituskeelualad on planeeringus määratud minimaalsed lähtudes tulekaitsenormatiividest, et jätta rohkem võimalusi ehitiste krundile paigutamisel.

Arhitektuurinõuded :

Tehismaterjalist piirded on ette nähtud max 1,6 m kõrgused, tihedusega max 50%. Katusekalded on lubatud 0...40kraadi. Harjajooned paigutada paralleelselt või risti lähima tänavaga.

Arhitektuurselt oluliselt eriilmelised hooned oleks soovitav paigutada omaette gruppidenä: Eraldi võiks grupeerida

- palkmajad
- ca 0..15 kraadise katusekaldega kahekorruselised majad
- viilkatusega (15..40kraadi) hooned.

Vastavad nõuded ja soovitused on antud joonisel nr. 4.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- kasutada välisüksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma
- Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused
- Tellida eramute valveteenus, soovitavalt turvafirmalt
- Hoida välisüks lukus ka kodusviibimise ajal
- Hoolitseda, et tänavavalgustus toimiks ja välisüks ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud
- Haljastuse rajamisel mitte kasutada kõrgeid põõsaid kuhu võib kergesti end peita
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid. Puude oksad võiksid alata 2m kõrguselt
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil
- olles ära pikemat aega, paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel tregulaarselt tühjendada postkasti
- Paluda usaldusväärsetel naabritel oma kodul silm peal hoida
- Paigaldada autonoomne signälisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral
- Liituda naabrivalvega

Haljastus:

Olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse väärtuslikumas osas. Puurkaevu ja puhastusseadmete territooriumidele rajatakse mets. Kruntidel säilitatakse võimaluste

piires väärtuslik kõrghaljastus ja rajatakse täiendavat kõrghaljastust. Keila maantee ääres on mitmerealine kõrge kuusehekk, mida täiendatakse maanteemüra summutamiseks.

Samuti haljastatakse krundi nr. 7 territoorium v.a. õueala ja kõrgepingeliinide koridorid.

Keskkonnakaitse abinõud:

Prügi kogutakse konteineritesse ja veetakse minema prügiveo fima poolt. Konteinerite paigutus on antud joonisel nr.4.

Kaitseluused objektid:

Objektide kaitse alla võtmist planeeritaval alal ei ole ette nähtud.

5. KOMMUNIKATSIOONID

Sidevarustus organiseeritakse vastavalt Elion AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Esialgu on planeeritud 40 liitumist. Käesolevas planeeringus on näidatud side jaotustrasside paigutus ja orienteeruv sidejaama asukoht.

Energiavarustus organiseeritakse vastavalt Harjumaa Elektrivõrkude poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Käesoleval ajal on esitatud taotlus 3-faasisele madalpinge energiavarustusele vooluga 40x25A (sh. 23 kinnistut, tänavavalgustus ja tehnorajatised a' 25A). Asumi elektrisüsteemi toide saadakse olemasolevatelt 10kV õhuliinidelt kolme 10/0,4 kV mastalajaama kaudu. Üks nendest on olemas, üks tuleb rajada. Asumi elektrivõrgu jaotusliinid rajatakse maakaablina. Detailplaneeringus on määratud kaablitrasside ja liitumiskilpide paiknemine, vajalikud tehnikoridorid ja servituudid, orienteeruvad ühenduskohad kinnistutele ja võrkude paigutuse ristlõiked. Ühendusliinid kinnistutele on planeeritud krundi sissesõiduteega paralleelselt 2,0 m laiuse servituudiga võrguvaldaja kasuks.

Veevarustus

on kavandatud Saue valla üldplaneeringu ja Ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavas määratud piirkondlikust puurkaevust. Rajatakse uus Kambrium-Vendi veehorisondi puurkaev, millest varustatakse ka teisi piirkonna maaüksusi vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale. Puurkaevule nähakse ette 50 m raadiusega sanitaartsoon. Maaüksuse koguveetarve on 20 m³/d (keskmiselt 0,8 m³/d kinnistu kohta). Veevarustusvõrk rajatakse maa-aluse plasttorustikuna (PN10). Võrgu magistraalitorule (mõõt DN100) paigaldatakse tuletõrjehüdrandid (q=10l/s, P=3,5bar). Torustik paigaldatakse vastavalt nõuetele külmumispiirist (>1,7m) sügavamale paralleelselt teedega. Sõltuvalt puurkaevu tootlikkusest ja veekvaliteedist võib esineda veetötlussüsteemi rajamise ja vee varureservuaaride ehitamise vajadus. Planeeritavasse veevarustussüsteemisaab perspektiivis lülitada ka üheperemajad kinnistutel Suurevälja 2 ja Metsatuka ja plan. alast põhja poole jääva kinnistu veega varustamine.

Kanalisatsioonisüsteem

on kavandatud vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja koostatavale „Saue valla ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavale“. Maaüksuse ühiskanalisatsioon rajatakse vabavoolse maa-aluse plast-torustikuna, reovesi koondatakse maaüksuse

madalamaisse punkti, kuhu rajatakse ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava kohaselt piirkondlik reoveepumpla. Pumplasse koondatakse ka teiste piirkonna maaüksuste reoveed ja pumbatakse rajatavasse Hüüru küla piirkondlikku reoveepuhastisse (jõudlusega kuni 2000 ie). Maaüksuse reovee puhastamiseks lokaalpuhastit vaja ei ole. Pumplale ($Q > 10 \text{ m}^3/\text{d}$) nähakse ette 20 m raadiusega kuja.

Maaüksuse kanalisatsioonitorustik paigaldatakse kanalisatsioonitorustikele ettenähtud külmumispiirist ($>1,2\text{m}$) sügavamale paralleelselt teedega (võimalik on vee- ja kanalisatsioonitoru ühte kaevikusse paigaldamine).

Planeeritavasse kanalisatsioonisüsteemi saab perspektiivis lülitada ka üheperemajad kinnistutel Suurevälja 2 ja Metsatuka ja plan. alast põhja poole jääva kinnistu kanaliseerimine.

6. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Kõikidele kruntidele on tagatud juurdepääs ja tupikteede otstes on vajaliku suurusega platsid ümberpööramiseks. Krundile nr18. pääsuks on ette nähtud servituut krundile nr. 6. Teed on kavandatud tolmuva kattega. Suurema liiklusintensiivsusega Marju, Nurme ja Õie tn. osad koosnevad kahesuunalise liiklusega sõiduteest ja jalgteest. Õie tänava tupiklõpp on ette nähtud 4m laiusena ja ilma kõnniteeta.

Kõik tänavad varustatakse tänavavalgustustusega.

Tupikteed lõppevad 12X15m tuletõrjeauto ümberpööramisplatsidega.

Veski tee ja planeeritud Marju, Nurme ja Õie tänavate kaitsevööndid on 10 meetrit mõlemale poole tee teljest.

Parkimiskorraldus:

Üheperemajade projekteerimisel tuleb oma krundile ette näha parkimine 2-3 autole. Ridaelamute (pos. 5,6) projekteerimisel ette näha parklakohti 1,4 korteri kohta oma krundil.

Ühiskondliku hoone (pos 1) normatiivne (sbp/50) parklakohtade arv on 24, proj. 49 Spordiväljakud (pos. nr 3) on ette nähtud planeeritava ala elanikele, parkimist ette nähtud ei ole.

Mürakaitse:

Paldiski mnt.-lt tuleva müra vähendamiseks ehitatakse müratõkkesein.

Paldiski mnt. mõjutsoonide ja kaitsemeetmete rakendamisel on arvestatud maantee rekonstrueerimise plaani I klassi teeks.

Maanteeameti planeeringute osakonna poolt väljastatud andmete alusel on Tallinn-Paldiski mnt. 15,6 km –l prognoositav liiklussagedus aastal 2020 järgmine:

SA + PA		11 192
VA+RVA+BUSS	249	
ARONG		168
Summa		11 609

Nimetatud andmete alusel määrati ekspert Linda Madaliku poolt maksimaalseks müranivooks 77 db (liiklusintensiivsus 2000 a/h, sh. 10% raskeveokid ja sõidukiirus 100 km/h). Loomulikul teel väheneb müra 14 db 100m kohta. Seega muutub müratase loomulikul teel nõutele (55db) vastavaks 158 m kaugusel Paldiski mnt. servast.

Müra mõju vähendamiseks on kavandatud müratõkke sein ja selle taha ca. 25 m laiune okaspuude vöönd. Säilib ka olemasolev kõrge kuusehekk müratõkkeseina ja Paldiski maantee vahel. 21-25 m laiune 5-8 m kõrguste okaspuude vöönd vähendab mürataset 8-10 db võrra.

Mõravarje seina efektiivsus sõltub seina kõrgusest ja paiknemisest maantee suhtes ning seina konstruktsioonist (materjalidest). Seina konstruktsioon tuleb lahendada tööprojekti staadiumis.

Tulekaitse:

Planeeritavale alale on paigutatud 17 ühepereelamu krunti. Ühepereelamute tulepüsiivusklassid on lubatud minimaalselt TP-3. Ehituskeelualad on naaberkruntide suunas 5m, teede suunas 3m.

Kõikidele kruntidele on tagatud juurdepääsud mööda tänavaid, krundile nr. 18 servituudiala kaudu. Tänavate maa-ala laiused on 6...10m. Marju ja Õie tänavate tupiklõpud on kujundatud 12X15m tuletõrjeauto ümberpööramisplatsidena.

Tulekustutusvesi saadakse projekteeritud veevõrgust $q > 10l/s$. 3 tuletõrjehüdanti on paigutatud arvestusega, et ühelegi krundile juurdepääsutee ei ületaks 200m.