

SISUKORD

I ÜLDOSA

- LÄHTEANDMED
 - PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID
- JOONIS NR.1 - ASUKOHA SKEEM**
- DOKUMENDID:

Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
Uuetalu I kinnistu dokumendid

II OLEMASOLEV OLUKORD

- ASUKOHT, MAAKASUTUS
 - ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED
- JOONIS NR.2 - SITUATSIOONISKEEM M1:10000**
JOONIS NR.3 – TUGIPLAAN M1:1000

KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE

III PLANEERIMISLAHENDUS

- ASENDIPLAANILINE LAHENDUS
 - ARHITEKTUURNE LAHENDUS
 - TULEOHUTUSNÕUDED
 - LIIKLUSKORRALDUS, HALJASTUS JA HEAKORRASTUS
- JOONIS NR.4 – HOONESTUS JA MAAKASUTUSPLAAN M1:1000**

IV INSENER-TEHNILINE OSA

- ELEKTRIVARUSTUS- JA SIDEVARUSTUS
 - VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
 - DOKUMENTATSIOON
- Elektrivarustuse tehnilised tingimused
Sidevarustuse tehnilised tingimused
Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused
- JOONIS NR.5 – INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN M1:1000**

V KOOSKÕLASTUSED

I ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneerimisprojekti on tellinud Aivar Tootsi temale kuuluva kinnistu jagamiseks ja katastriüksuse maa sihtotstarbe muutmiseks.

Arvestatud on tellija soovidega, kehtivate piirangutega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega.

LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on kasutatud A GEO OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.1040, 02.06.2001.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga
- Uuetoa IVA, IVB ja IVC detailplaneering (Ado Eigi AB)

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Kinnistu jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Hoonestustingimuste väljatöötamine;
- Liikluskorralduse lahendamine;
- Servituutide ja piirangute määramine;
- Insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;
- Keskkonnakaitse abinõude väljatöötamine.

II OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub **Harjumaal Saue vallas Alliku külas Uuetalu maaüksuse maatükil 1**. Käsitletav ala jääb Laagri-Harku teest lääne poole endisele põllu alale. Kinnistu on 8,02ha suurune, katastriüksuse nr. **72701:002:0481** sihtotstarbega **põllumajandusmaa 95% ja metsamajandusmaa 5%**.

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + ala läheduses on olemasolevate teede- ja ühistranspordivõrk;
- + maa-ala on tasase reljeefiga ja valdavalt kohe ehituse alustamiseks kõlblik rohumaa;
- + alal ei ole lammutatavaid ehitisi;
- + elamukvartali jaoks sobiv asukoht Tallinna läheduse tõttu.

- kinnistut läbib kõrgepingeõhuliin oma kaitsekoridoriga, mis eeldab servituudi seadmist;
- kinnistu ei asu juurdepääsutee vahetus läheduses, eeldab ca120m uue elamukvartalile juurdepääsutee rajamist üle naaberkrundi ja vastavasisulist kooskõlastust ning transpordiservituudi seadmist.
- elamukvartali veevarustuse tarbeks tuleb rajada puurkaev;
- territooriumil ja selle vahetus läheduses ei ole kanalisatsioonikollektorit, tuleb rajada esimeses etapis elamukvartal kogumismahutitega ja teises etapis otsida koos omavalitsusega võimalusi ühiskanalisatsiooniga liitumiseks;
- planeeritaval alal puudub miljööd väärtustav kõrghaljastus;
- olemasolev liigvee drenaažisüsteem tuleb säilitada või taastada,

SAUE VALLAS ALLIKU KÜLAS ASUVA UUETALU I MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU HINNANG

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Maaüksus Uuetalu I paikneb Saue vallas Alliku külas Laagri asulast ca 1 km põhjakaare suunas. Maaüksus on pikliku kujuga, põhja-lõuna suunaline, mõõtmatega ca 600x150 m dreneažiga kuivendatud maa-alal.

Kinnistu lõunapiiri läheduses kulgeb Pääsküla jõgi. Pääsküla jõkke suubuvad ka kinnistut läbivad lahtised kogujakraavid.

Hoonestus maa-alal puudub. Vähesel määral on haljastust lepa-kase võsa näol kinnistu lõunapiiril oleva piirdekraavi ja Pääsküla jõe vahelisel alal.

Pääsküla jõgi antud piirkonnas voolab 2-3 m sügavuse oru põhjas. Oru nõlval on tihe lepa-kase võsa. Puude läbimõõt valdavalt alla 10 cm. Juurdepääs maaüksusele toimub kruusakattega teed mööda Laagri - Harku asfaltteelt, mille kaugus kinnistust on umbes 1 km. Maa-alal puuduvad veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud ning maa on olnud kasutamisel kultuurrohumana, mida käesoleval ajal ei kasutata.

Maa-ala läbib kõrgepingeliin.

2. DETAILPLANEERINGULINE LAHENDUS

Detailplaneeringu kohaselt on maakasutus ette nähtud elamumaana. Maaüksusele on ette nähtud paigutada 2³ elamukrunti. Elamute veega varustamiseks on maaüksusele planeeritud rajada puurkaev, mille sanitaarkaitse tsooni on keskkonnaminister oma kirjaga nr. 11-2-1/2764 5. septembrist 2001. a. nõustunud vähendama 30 meetrini. Elamute veega varustamiseks rajatakse veetorustik. Tuletõrje kustutusvesi saadakse rajatavatest veemahutitest.

Piirkonnas puudub kanalisatsioon. Samuti puudub piirkonna kanaliseerimiseks põhimõtteline lahendus skeemi tasemel. Piirkonna kanaliseerimine on võimalik lahendada heitvete juhtimisega Laagri - Tallinn kanalisatsioonivõrgu kaudu Tallinna kanalisatsiooni. AS Tallinna Vesi andmete järgi on Laagri - Tallinn kanalisatsioonisüsteemis reserv olemas. Käesolevas projektlahenduses on eeltoodud arvestades kuni põhilahenduse projekterimiseni ja väljaehitamiseni võimalik juhtida heitveed elamutest kogumismahutitesse väljaveoga. Samas on arvestatud hilisema liitumisega üldkanalisatsiooni.

Maa-alal on erinevatel aegadel tehtud dreneažkuivendus. Dreneažsüsteemis ja nende lahtised kogujakraavid ei ole rajatud kinnistute piire arvestavalt. Dreneažsüsteemide lõhkumine ehitustööde käigus toob kaasa niiskusrežiimi muutumise nii kinnistul kui ka naaberkinnistutel. Kinnistul haljastus praktiliselt puudub ning see tuleb rajada vastavalt planeeringule.

Kinnistuga piirneva Pääsküla jõe kalda ulatuse laius on 100 m ja ehituskeeluala laius on 50 m.

Eeltoodu põhjal tuleks kinnistut läbivast piirdekraavist Pääsküla jõe poole jääv ala jätta hoonestamata ning kasutada seda ala üldkasutatava maana puhkealana ja laste mänguplatsina. Ala vajaks vastavat heakorrastamist. Alal asuvad kivihunnikud ja kannuvallid tuleb ära kasutada puhkeala korrastamisel.

KOKKUVÕTE

1. Piirkonnas ulatusliku elamuehitamise arendamiseks on vajalik koostada kogu piirkonna kohta üld- ja detailplaneering. Praegune üksikute kinnistute detailplaneering

ringute koostamine on kaootilise iseloomuga, eriti insener-tehniliste võrkude arendamise seisukohalt.

2. Arvestades piirkonna kanalisatsioonilahenduse puudumist on ajutise lahendusena heitveed võimalik kanaliseerida kogumismahutitesse. Hiljem on elamute kanalisatsioon vajalik ühendada piirkonna kanalisatsioonisüsteemi.
3. Olemasolevad kinnistut läbivad lahtised kogujakraavid on vajalik säilitada lahtisena. Samuti on vajalik taastada ehitustööde käigus vigastatud drenaažsüsteemid ja torustikud, et vältida niiskusrežiimi muutumist piirkonnas.
4. Kinnistu lõunapiiril piirdekraavist Pääsküla jõe poole jääv ala jätta hoonestamata, kuna ulatub Pääsküla jõe ehituskeelu alale. Ala heakorrastada ja kasutada üldkasutatava maana.

Eelpooltoodud nõuetega arvestamisel detailplaneeringu rakendamine ei too kaasa negatiivset keskkonnamõju.

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Kinnistu on käesoleva detailplaneerimisprojektiga jagatud 17 väikeelamukrundiks, 2 üldmaakrundiks, 3 tootmiskaakrundiks ja liiklusmaakrundiks. Kinnistu planeeringut mõjutavad oluliselt käsitletava kinnistu piklik kuju, piki kinnistut läbiv kõrgepingeliini 2x25m laiune kaitsekoridor, olemasolevad kuivenduskraavid, jõeäärne ehituskeeluala ja kaldaulatuse tsoon, rajatava puurkaevu 30 m-ne kaitsetsoon. Kõrgepingeliini kaitsekoridori on planeeritud elamukvartali sisetee ja puurkaevu sanitaarkaitsetsoon.

2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele ehitusjoonele (5m tänava-poolsest krundipiirist) lahtise hoonestusviisiga. Ühel krundil ei tohiks olla üle kahe hoonete: elamu ja abihoone. Hoonete arhitektuur võiks olla stiililt lihtne, põhjamaine ja kasutada võiks naturaalseid materjale (puu, kivi), soovituslikult võiks rajada viilkatusega suhteliselt madalaid (harjakõrgus max 9m) hooned millede ümber rajada kõrghaljastus. Oluline oleks sellise planeeritud väikese asumi puhul, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest kardinaalselt. Iga kinnistu ümber võib rajada piirdeid, mille joonised esitada hoonete tehnilistes projektides ja kooskõlastada valla arhitektiga. Elamute projekteerimiseks väljastab vastava avalduse esitamisel Saue valla arhitekt konkreetsed projekteerimistingimused. Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimisloaga.

Kruntide ehitusõigus on antud vastavas tabelis joonisel NR.3 MAAKASUTUSPLAAN.

3. TULEKAITSEABINÕUD

Rajatavad elamud võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP3. Kasutatavate ehitiste tuleohutuse projekteerimismääruste kohaselt on asumis eraldi maa-alune tulekustutusvee-hoidla koos veevõtukaevuga, mille asukoht tagab normidekohase 200m teenindusraadiuse tule-tõrjeautodele.

4. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Iga elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada vastavalt ehitatava elamu valdaja soovile ja kehtivatele seadustele ning normidele.

Planeeritavat kinnistut läbivad kolm kuivenduskraavi. Planeeritava ala põhjaossa jääv kogujakraav tuleb jätta avatuks, tagades kraavile ühest küljest ca 6,0 meetri laiune juurdepääs. Selleks on kahele elamukrundile ja ühele tootmiskaakrundile määratud kraavi ja selle teenindusmaa servituut. Planeeritava ala keskkoha läbiva kraavi võib panna torusse.

Planeeritava ala lõunaosa läbiv kraav, mis jääb planeeritavale üldmaakrundile, võib jääda avatuks.

Tekkinud jäätmed komposteeritakse või kogutakse konteineritesse omal krundil. Prügi äraveo kohta sõlmitakse vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Pääsküla jõe kaldakaitsetsooni ei ole elamukrunte planeeritud. Antud tsooni jääb üldmaakrunt, millel on juurdepääsuna jõe suunas jalgtee.

Joogivee ja heitvee osa v.t. osa: IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS.

5. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Kinnistu põhjakaare pool (jääb käsitletavast alast väljapoole) on valla haldusalas olev külavahetee, mis viib Laagri-Harku teeni. Planeeringus on sellelt teelt ette nähtud juurdepääsutee elamukvartalini teemaa-ala laiusega 12,0 m.

Planeeritava sisetänava teemaa-ala laius on 11,95 – 23,7 m (vt. joonist TEEDE PÕIKI-PROFIILID I JA II). Tee laiuseks on 4,7 m. Teekaitsevöönd teemaa-ala serval on 0 meetrit, ühtides krundipiiriga. Teed kaetakse tolmuvara kattega.

Teemaa-alale rajatakse kõik ühised tehnovõrgud. Kõikidele teemaa-alasse rajatud tehnovõrkudele on määratud servituut võrguvaldajate kasuks.

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

I ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

1. Üldandmed

Planeeritava Saue vallas, Alliku külas asuva Uuetalu maaüksuse elektrivarustuse aluseks on EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 7732, 07.08.2001.a.

Planeeritava maaüksuse telefoniside on lahendatud vastavalt Eesti Telefoni poolt antud tehnilisele lahendusele nr. 25341/00/623AS(459), 21.09.2001.a.

2. 10kV liinid ja alajaamad

Planeeritavate elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldada neile eraldatud kruntidele kaks r/b kioskalajaama HEKA-1. Alajaamade vahele paigaldada 10kV maakaabel. Toide alajaamadele võtta Laagri alajaama Harku 10kV fiidriit. Selleks ehitada puitmastidel 10kV õhuliin olemasolevast liinist projekteeritava alajaamani.

3. 0,4kV kaabelliinid

Elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldada tee äärde krundi piirile transiit ja arvestikilbid. Transiitkilpide toide kioskalajaamadest lahendada 0,4kV kaabelliinidega.

Transiitkilpide toide lahendada ringtoitena. 0,4kV toitekaablid transiitkappidest elamuteni lahendatakse elamute sidumisega.

4. Välisvalgustus

Kvartali välisvalgustus lahendatakse puitmastidel valgustitega, mille toiteks kasutatakse AMKA õhukaablit. Mõlema alajaama juurde esimesele välisvalgustuse mastile paigaldatakse arvesti ja lülituskilp.

5. Telefoniside

Maaüksuse telefoniseerimiseks tuleb Pilliroo tn. Sidekaevu nr. 11856 kõrvale paigaldada sidekapp. Sidekapist kvartalini paigaldada sidekanalisatsioon, mille lõppu paigaldada sidejaotuskapp piilar.

Planeeritavate elamute perspektiivseks telefoniseerimiseks paigaldatakse piki teed plasttorudest sidekanalisatsioon ja nähakse ette sidekappide kohad hargnemisteks. Majade ühendused lahendatakse plasttorudes kaabliga elamute sidumisel.

II VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritav ala (8,02 ha) on jagatud 17 väikeelamukrundiks, 2 üldmaakrundiks, 3 tootmiskaakrundiks ja liiklusmaakrundiks.

1. Veevarustus

Veega varustamiseks on ettenähtud rajada puurkaev pumbamaja ja veetorustik, perspektiivse ringistamis võimalusega. Puurkaev-pumbamaja rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

Veevajadus:

- Majajoogivesi 10,2 m³/d ehk 3,4 m³/h
- Kastmisvesi 8,5 m³/d ehk 1,4 m³/h
- Kokku 18,7 m³/d ehk 4,8 m³/h

Veevõrk on projekteeritud plastsurvetorudest PN10 läbimõõduga d110 kuni d32. Majaühendused on planeeritud d32 maakraaniga.

Tulekustutusvesi säilitatakse maa-alustes reservuaarides. On projekteeritud kaks omavahel seotud reservuaari kogumahuga 54 m³. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni vältel. Peale torustiku ringistamist võib tuletõrjervee reservuaarid asendada hüdrantidega.

2. Kanalisatsioon

Tsentraalne kanalisatsioon planeeritaval maa-ala puudub. Krundid kanaliseeritakse kogumiskaevude baasil. Perspektiivis kanalisatsiooni eelvoolu väljaehitamisel on võimalik krundid kanaliseerida vastavalt Saue valla üldplaneeringule, mis praegu puudub. Vajadusel tuleb olmereovesi üle pumbata. Kanalisatsiooni ühistorustik on projekteeritud d160 plasttorudest T8.

Kogumiskaevud tuleb paigaldada ehitistele mitte lähemale kui 4 m.

Arvutuslik äravool:

- Olmereovesi 10,2 m³/h ehk 3,4 m³/h

Sajuvesi hajutatakse loomuliku languse suunas haljasaladele.

Olemas olevad drenaazitorud tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta.