

# MART LIHO

ARHITEKTIBÜROO OÜ

LITSENTS EE-6397

1 0 5 5 5 5 4 9

Pärnu mnt173

6 723 565

TÖÖ NR: **02/08/01**

TELLIJA: A. Laineste, A. Aus, T. Soidla

R. Ingerainen, I. Aasmäe

OBJEKT: Detailplaneering

## DETAILPLANEERING

SAUE VALD

ALLIKU KÜLA

**UUETOA-7 MAAÜKSUS**

Projekteeris: M.Liho

Tallinn 2002

## SISUKORD

1. Seletuskiri
2. Saue Vallavalitsuse 26.06.2001 a. korraldus nr 605
3. Lähteülesanne detailplaneerimise projekti koostamiseks
4. Koopia ajalehest planeeringu algatamise kohta.
5. Kinnistamisotsus (registriosa 30 351)
6. Uuetoa-VII katastriüksuse plaan (katastritunnus 72701:002:0020)
7. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilised tingimused nr 7736 (01.08.2001)
8. Keskkonnaministeeriumi Harjumaa keskkonnateenistuse 11.12.2001 a. kiri nr 1-6/2413
9. Avaliku arutelu protokoll 17.12.2001
10. Avaliku arutelu protokoll 11.02.2002
11. Uuetoa-VII geodeetiliste tööde aruanne (OÜ M. K. Konsultatsioonid 2001. a.)
12. Maa-ala geoloogiline iseloomustus (OÜ M. K. Konsultatsioonid 2001. a.)
13. Saue vald, Alliku küla Uuetoa 7 maaüksuse elektrivarustus (Inseneribüroo T. Roosileht & KO OÜ töö nr 01TR130)

### Joonised:

- |          |                 |         |
|----------|-----------------|---------|
| 1. DP-1  | Tugiplaan       | M1:1000 |
| 2. DP-2  | Detailplaan     | M1:1000 |
| 3. ELV-2 | Elektrivarustus | M1:1000 |
| 4. VK-1  | VK välisvõrgud  | M1:1000 |

# SELETUSKIRI

## I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1

### PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on **Lähteülesanne detailplaneerimise projekti koostamiseks** ja Saue Vallavalitsuse 28.06.2001 korraldus nr 605 Detailplaneeringu algatamine.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Uuetoa-VII geodeetiliste tööde aruanne (OÜ M. K. Konsultatsioonid )
- Maa-ala geoloogiline iseloomustus (OÜ M. K. Konsultatsioonid)
- Vilsa 1 maaüksuse detailplaneering (koostab OÜ Casa Projekt töö nr55/01)

I-2

### PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärkideks on:

- Planeeritava ala kruntideks jaotamine 15. ehitusõigusega väikeelamu krundiks.
- Kruntide ehitusõiguse seadmine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud

## II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 2,5
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	16
sh. väikeelamu krundid	15

### II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Uuetoa-VII kinnistu on kagu-loode suunaline, suhteliselt tasase reljeefiga (abs. kõrgused +46.09 - +47.09). Maa-ala on kasutusel olnud põllumaana. Kinnistu piirneb kagust magistraalkraaviga, teistest külgedest põllumaaga. Kinniistut läbib magistraalkraav ja kaguosa Instituudi teelt algav Kotka tee. Planeeritav ala on hoonestamata ja puudub kõrghaljastus.

### II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude paigutusega M1:1000 (OÜ M. K. Konsultatsioonid töö 38-geo 2001 a.) Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis. Planeeritava ala kohta on koostatud geoloogiline iseloomustus (OÜ M. K. Konsultatsioonid töö 104 2001 a.)

### II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Kinnistu Uuetoa-VII (katastritunnus 72701:002:0020) on suurus on 2,40 ha. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

II-5  
OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritava alal puudub hoonestus

II-6  
TEHNOVÕRGUD

Planeeritava alal puuduvad tehnovõrgud

II-7  
TÄNAVAD JA LIIKLUS

Kinnistu kaguosa läbib Kotka tee.

II-8  
KESKKONNAKAITSE

Planeeritava alal pinnasereostust ei esine.

II-9  
MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritava alal ei ole.

### III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

#### III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeeringus on ette nähtud Uuetoa-VII kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja uue krundijaotusplaani koostamine: kinnistu jagatakse 15 ehitusõigusega väikeelamu krundiks suurusega 1202 – 1736 m<sup>2</sup> (elamumaa) ja üheks tänava krundiks (transpordimaa)

#### III-2 MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID

Joonisel DP-2 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehituste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-vaba
Harja suund	-paralleelselt või risti krundi piiriga
Teedepoolsed piirded	-puitlippidest kõrgusega 1,2 m
Hoonestusviis	-lahtine
Tulepüsivusaste	-TP-3

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-2

Servituute planeeringus ette nähtud ei ole.

#### III-3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud krundidele on juurdepääs projekteeritud Kotka teelt algavalt tänavalt. Tänavale moodustatakse eraldi kinnistu sihtotstarbega transpordimaa. Projekteeritud tänava ristprofiil on antud joonisel DP-2. Tee kaitsetsooni laius on 15 m. Tänav planeerimisel on arvestatud Uuetoa-VII kinnistuga piirneva Vilsu 1 planeeringuga, mis tagab kahepoolse väljasõidu Instituudi teele.

Lähimad ühistranspordi peatused on Laagri bussipeatus ja Laagri raudteejaam.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-15	väikeelamu	1+1	2	30

Kokku planeeringu alal

30

### III-4 TEHNOVÕRGUD

#### III-4-1 VEEVARUSTUS

Planeeritava ala suurus on 2,4 ha, millele on planeeritud 15 ühepere elamut.

Planeeritava ala veega varustamine on ette nähtud Vilsu 1 detailplaneeringu järgi rajatavast puurkaevust. Perspektiivselt on võimalik peale piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava väljatöötamist planeeritavad veetrassid ühendada (ringistada) edaspidi rajatavate trassidega. Rajatavate veetorustike pikkus on ca 810 jm (sellest Uuetoa-VII kinnistul 370 jm).

Planeeritava elamugrupi veevajadus:

$$Q = 7 \text{ m}^3/\text{d} \quad \text{ehk } 1,5 \text{ l/s}$$

#### III-4-2 KANALISATSIOON

Planeeringus on ette nähtud perspektiivselt rajatava kanalisatsioonitrassi asukoht kuni eelvoolude väljaehitamiseni. Piirkonna kanalisatsiooni eelvoolude väljaehitamiseni varustatakse kõik hooned plastikust kogumiskaevudega.

Drenaaž.

Planeeritud ala läbivad olemasolevad kraavid, ning täiendavat drenaaži ette nähtud ei ole.

#### III-4-3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS.

Tule kustutamiseks on vaja vett 5 l/s. Vajalik tulekustutusvee 3-tunnise varu hoidmiseks on ette nähtud tule kustutusvee mahuti Vilsu 1 kinnistul. Peale piirkonna veevarussüsteemi väljaehitamist paigaldatakse planeeringualale tuletõrjehüdrandid.

#### III-4-4 ELEKTRIVARUSTUS.

Vt. Inseneribüroo T. Roosileht & KO OÜ töö nr 01TR130 "Uuetoa VII maaüksuse elektrivarustus. Planeering"

### III-5 KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus. Moodustatavatele uuele kinnistule nähakse ette haljastus koos elamute projektidega koostatavate haljasusprojektide järgi. Kruntide teepoolsesse serva rajada kõrghaljastus. Planeeringuga on ette nähtud elamud ühendada Uuetoa-VII ja Vilsu 1 detailplaneeringuga projekteeritud tsentraalse veevärgiga ja perspektiivselt ühendada piirkonda rajatavate kanalisatsioonitrassidega. Kuni tsentraalse kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni kasutatakse heitvete kogumiseks plastikust 15 m<sup>3</sup> mahuga kogumismahuteid. Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Kõgil majavaldustel peavad olema sõlmitud jäätmekäitluslepingud. Planeeringus on ette nähtud kohad prügikonteinerite paigutamiseks. Prügikonteiner peab olema betoneeritud või asfaltkattega alusel. Sorteeritud jäätmete kogumiskoht on ette nähtud Vilsu 1 detailplaneeringus.

### III-6 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 10 m maapinnast
- Katuse kalle 10-51°
- Katusehari risti või paralleelne krundipiiridega
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahuga väikeelamu (katusekorrusega või ühekordne)
- Garaaž elamu mahus või blokeeritud elamuga
- Kõrvalhoone vajadusel väike ehitusmaht (kuur või aiatööriistade panipaik)
- Välisviimistlus naturaalistest ehitusmaterjalidest (puit vooder, kivivooder puhta vuugiga, mineraalkrohv)

### IV OSA TERRITOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m <sup>2</sup>	%
<b>EE</b>	Vaikeelamumaa	19 996	85,3
<b>L</b>	Transpordimaa	3 968	16,5
	<b>KOKKU</b>	<b>23 964 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>