

I ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneerimisprojekti on tellinud Tõnis Pehme 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 OÜ TS-Harkelt poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (märts 2001.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga
- Uuetoa 7 detailplaneering

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

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

II OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub **Harjumaal Saue vallas Alliku külas Vilsu 1 (end. Vilsu A-27) kinnistul**. Käsitletav ala jääb Laagri-Harku teest lääne poole endisele põllu alale. Kinnistu on 3,2ha suurune, katastriüksuse nr. **72701:001:0072** sihtotstarbega **maatulundusmaa 100%**.

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 kõrgepingeõhuliini oma kaitsekoridoriga, mis eeldab servituudi seadmist;
- kinnistu ei asu juurdepääsutee vahetus läheduses, eeldab ca 80 m 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.

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Kinnistu on käesoleva detailplaneerimisprojektiga jagatud 10 väikeelamukrundiks, 1 üldmaa-, 1 tootmismaa- ja 1 liiklusmaakrundiks.

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 (puit, kivi), soovituslikult võiks rajada viilkatusega suhteliselt madalaid (harjakõrgus max 9,0 m) 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 konkreetseid 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 projekteerimismõnede 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.

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.

Planeeritavale alale on paigutatud plats sorteeritud olmejäätmete kogumiskonteineritele. Joogivee ja heitvee osa v.t. osa: IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS.

5. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritava ala liiklus on planeeritud olemasolevate teede baasil, mis viivad Harku-Laagri maanteele. Mööda kinnistu idapiiri jookseb uus projekteeritud tee, mis kinnistu lõunapiirilt jätkub kehtestatud Uuetalu 7 kinnistu detailplaneeringuga lahendatud teega.

Planeeritaval alal lõpeb tee tupikuna tootmiskaakrundi juures, tagamaks juurdepääs planeeritavale puurkaevule.

Teemaa-ala laiuks on 15,0m. Sõidutee laiuks on 4,7 m. Sõidutee äärde jääb kõnnitee laiuks 2,25 m. Teed kaetakse tolmuva kattedega. Teekaitsevööndi laiuks on planeeritud 5 m kruntide piirist.

Tee maa-alale paigaldatakse kõik ühised tehno-võrgud.

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

IV INSENERTEHNILINE OSA

1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritav ala (3,2 ha) on jagatud 10 väikeelamukrundiks, 1 üldmaa-, 1 tootmismaa- ja 1 liiklusmaakrundiks.

1.1. Veevarustus

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

Veevajadus:

- Majajoogivesi 7,8 m³/d ehk 2,0 m³/h
- Kastmisvesi 10,4 m³/d ehk 2,1 m³/h
- Kokku 12,2 m³/d ehk 4,1 m³/h

Veevõrk on projekteeritud plastsurveetorudest PN10 läbimõõduga d110 ja d32. Rajatava ühisveetorustiku pikkus on 480 jm. Majauhendused on planeeritud d32 maakraaniga.

Tulekustutusvesi säilitatakse maa-alustes reservuaarides. On projekteeritud kaks reservuaari kogumahuga 54 m³. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni vältel.

1.2. 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. Perspektiivse kanalisatsioonitrassi pikkus on 475 jm. Kanalisatsiooni ühistorustik on projekteeritud d160 plasttorudest T8.

Kogumiskaevud tuleb paigaldada ehitistele mitte lähemale kui 4 m.

Arvutuslik äravool:

- Olmeereovesi 7,8 m³/d ehk 2,0 m³/h

Sajuvesi hajutatakse loomuliku languse suunas haljasaladele.

2. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

2.1. Üldandmed

Planeeritava Saue vallas, Alliku külas asuva Vilsa A-27 maaüksuse elektrivarustuse aluseks on EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr.11728, 26.10.2001.a.

Planeeritava maaüksuse telefoniside on lahendatud vastavalt Eesti Telefoni poolt antud tehnilisele lahendusele nr. 44145-6/613, 12.11.2001.a.

2.2. 10kV liinid ja alajaamad

Planeeritavate elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldada projekteeritava 10kV õhuliini lõppmastile mastalajaam. Toide alajaamadele võtta õhuliiniga Laagri alajaama Tooma 10kV fiidrile projekteeritud "Uuetoa-7" alajaamast (OÜ Roosileht ja

Co töö nr. 01TR130). Selleks ehitada puitmastidel 10kV õhuliin olemasolevast liinist projekteeritava alajaamani. Projekteeritava 10kV liini mastidele paigaldatakse ka välisvalgustid ja neid toitev AMKA õhukaabel.

2.3. 0,4kV kaabelliinid

Elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldada tee äärde krundi piirile transiit ja arvestikilbid. Transiitkilpide toide mastalajaamadest lahendada 0,4kV kaabelliinidega. Transiitkilpide toide lahendada ringtoitena. 0,4kV toitekaablid transiitkappidest elamuteni lahendatakse elamute sidumisega.

2.4. Välisvalgustus

Kvartali välisvalgustus lahendatakse puitmastidel valgustitega, mille toiteks kasutatakse AMKA õhukaablit. Osa välisvalgustusest paigaldatakse projekteeritava 10kV õhuliini mastidele. Alajaama mastile paigaldatakse arvesti ja lülituskilp.

2.5. Telefoniside

Maaüksuse telefoniseerimiseks tuleb Pilliroo tänaval asuvast sidekaevust nr. 11856 ehitada sidekanalisatsioon maaüksusele projekteeritava hoonestuseni (osaliselt lahendatud Uuetalu-1 MÜ planeeringuga).

Projekteeritava kvartali keskmesse paigaldada sidekapp.

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