

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

Projekti koostamise aluseks on Tellija poolne sooviavaldus Arhitektuuribüroole Kersalu ja Nagel OÜ.

Projekti lähteülesanne Võsa IIIa ja Kuldala I detailplaneeringu projektile on koostatud Saue Vallaarhitekti U. Elmiku poolt ja kooskõlastatud Saue Vallavalitsuses 24.05.1999.a.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega: Saue-Laagri Generaalplaan (taaskehtestatud 1997.a.).

Aluskaardina on kasutatud topogeodeetilist alusplaani M 1: 500, märts 1997.a.(autor V. Tammin) ja Rakendusgeodeesia ja ehitusgeoloogia Inseneribüroo poolt koostatud uurimistöö aruannet Saue vald, Alliku küla, Kuldala maaüksuse mõõdistamine , töö nr. TT-0545, juuni 1998.

Projekti koostamisest võtsid osa:

Arhitektuurne osa
ja projekti peatöövõtt

Arhitektuuribüroo
Kersalu ja Nagel OÜ
M. Kersalu
U. Kersalu

Veevarustus ja kanalisatsioon,
Elektrivarustus

H. Kombe

1. ASEND JA PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala Võsa IIIa ja Kuldala I asub Harju maakonnas, Saue vallas, Alliku külas. Kinnistu asub Laagri – Harku maantee 2,5 km.-lt vasakule jääva üldkasutatava kruusakattega sõidutee ääres.

Võsa III kinnistu suurus on 0,69 ha ja Kuldala I on 1,34 ha (kokku 2,03 ha).

1.1 OLEMASOLEVA LOODUSKESKKONNA HINNANG JA EHITUSGEOLOOGIA.

Planeeritav territoorium (2,03 ha) on nelinurkne tasane (maksimaalne kõrgusmärkide vahe on 77 cm; vastavalt 99.64 ja 98.87)ala, endine dreenuitud põllumaa.

Ala lõunakülge jääb olemasolev kruusakattega sõidutee, ning selle äärde 25m laiune loodusliku kõrghaljastuse riba. Tegu on peamiselt võsaga, kus esineb ka üksikuid suuremaid puid (peamiselt lepp, sarapuu). Ülejäänud territoorium on lage mättaline rohumaa.

Olemasolevaid ehitisi ei ole. Kinnistul puuduvad kommunikatsioonid ja muud trassid.

Ehitusgeoloogilised tingimused alal on head.

Kaevatud kolmest surfist (sügavus 2.0 m) saadud andmetel on ca 30 cm huumust, all liivsavi 1,0 m kiht ja kõva savi moreen kiviklibuga, 0,5 m. Sügavamal lasub hallsavi.

Pinnavesi on kõrge , võib tõusta maapinnale, seetõttu ei ole keldrite rajamine otstarbekas.

Olemasolev põllumaa on dreenuitud (vt Lisa, dreenuide plaan), dreenuazi torustik paikneb ca 1m sügavusel.

2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada lõplikud maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt Ehitus- ja planeerimisseadusele. Samuti määrata tehnovõrkude ja rajatiste rajamise võimalused ning määrata kõik võimalikud piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Olemasolev maa on jagatud kaheksaks elamukrundiks ja osa territooriumist jääb sissesõidutee tarbeks ning rajatava puurkaevu territooriumiks.

2.1 ELAMUMAA

Planeeritav ala on jagatud kaheksaks elamukrundiks, ning neile on määratud ehitusõigus vastavalt Ehitus- ja planeeringuseadusele, vastavalt Tuleohutuse Üldeeskirjadele ja Eesti Vabariigi Asjaõigusseadusele.

Jaotatud kruntide kasutuse sihtotstarbeks on elamumaa. Väike-elamutele ja nende kruntidele hoonete ehitamiseks annab loa Saue Vallavalitsus.

Projekteerimisloaga määratakse konkreetsed tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks, lähtudes detailplaneeringust.

Väike-elamute kruntidel kehtib üldiselt lahtine ehitusviis ja ehituse alla võib võtta ehituskrundist maa-ala, mis on määratud detailplaneeringuga (ehitusala).

Ühele väike-elamu krundile võib ehitada eraldiseisvalt ühe elamu ja maksimaalselt kaks abihoonet.

Väike-elamute lubatud korruste arv vastavalt APÜ-le on üks põhikorrus ja katusekorrus.

Maksimaalne harja kõrgus maapinnast võib olla 11,0 m, kuid sel juhul peab hoone olema tingimata kõrgema tulepüsivusklassiga (st. TP1 või TP2) kui TP3. TP3 klassi hoonete maksimaalne harja kõrgus on 8,5 m ja maksimaalne korruse pindala 300 m². TP3 klassi hoonete rajamine ei ole soovitatav, arvestades asukoha kaugust lähimast tuleohutusehoonest.

Majandus- ja abihoonete kõrgus määratakse projekteerimisloaga. Abihoonete minimaalne kaugus naaberelamu eluruumidest on 6 m (NB! Jälgida tuleohutuse kujasid ja hoonete tulepüsivuse klasse).

Minimaalne ehitusjoone kaugus projekteeritavatele hoonetele krundi tänavapoolsest piirist on 5m.

Kaksikelamuid võib rajada projekteerimisloaga antud eritingimustel.

Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimisloaga.

NR.	PAKUTUD ADDRESS	KRUNDI SUURUS M2	TÄISEHITUSE PROTSENT	KORRUSTE ARV
1.	KULDALA 1	2352,0	20%	1+K
2.	KULDALA 3	1700,0	20%	1+K
3.	KULDALA 5	2400,0	20%	1+K
4.	KULDALA 2	1780,0	20%	1+K
5.	KULDALA 4	2060,0	20%	1+K
6.	KULDALA 6	1470,0	20%	1+K
7.	KULDALA 8	1720,0	20%	1+K
8.	KULDALA 10	1500,0	20%	1+K

2.2 TEHNORAJATISTE MAA

Ala põhjaosasse on projekteeritud puurkaev sanitaarkaitse alaga raadiusega 50m.

Pääs alale on tagatud juurdepääsu teelt.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitseala raadiusega 50m ülesandeks on kindlustada sel alal põhjavee ning veehaarderajatise kaitse, et võimaldada joogivee nõuetele vastava vee tootmine. Sanitaarkaitsealale on kehtestatud majandustegevuse kitsendused vastavalt Veeseadusele (RT.I 1994, 40,655 jne. vt. ka ptk.5 Kehtivad piirangud).

Vertikaalplaneerimisega tagatakse vihmavete äravool suunaga alalt välja.

2.3 LIIKLUSMAA

Projekteeritava ala lõunapiiril paikneb olemasolev kruusakattega sõidutee, millelt on alale projekteeritud 175 m pikkune sissesõidutee (kuni projekteeritud puurkaevuni). Sissesõiduteelt hargneb ala ida suunas veel üks 30m pikkune juurdepääs ühele elamukrundile.

Juurdesõidutee lõpus paikneb päästeameti jt. autodele mõeldud ümberpööramise plats, mis on projekteeritud vastavalt Eesti projekteerimismõeldudele (ET 0315-0216; § 2,5 Teenindus- ja raskeliikluse erinõuded).

Olemasoleva kruusakattega sõidutee teemaa-alaks on määratud 15m (kruusakatte laius on 5,0m). Sissesõidutee teekatte laiuks on 4,5 m. Teemaa-ala kruntide vahel on 8,0m ja eraldi tee vööndit sissesõiduteele ei määrata.

Projekteeritud sissesõidutee on perspektiivis ette nähtud katta asfalt-betoon kattega.

Parkimine lahendatakse oma kruntidel.

Vertikaalplaneerimise joonisel on näidatud sissesõidutee vertikaalne lahendus, mis seotakse olemasoleva tee kõrgusmärkidega. (Täpsem vertikaal-lahendus antakse tee tööprojektis).

Nii sissesõiduteele kui olemasolevale kruusakattega sõidutee lõigule kehtestatakse teeservituut vastavalt Eesti Vabariigi Asjaõigusseadusele (vt. ka ptk.5 Kehtivad piirangud).

3. HALJASTUS , HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Detailplaneeringus on ette nähtud:

- a. Ehitamise käigus tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus;
- b. kruntide piiride äärde rajada hekid kaitsehaljastusena (tuulte tõkestamiseks ja sõidutee-müra vastu);
- c. Planeeritava ala sissesõidutee ääred heakorrastatakse;
- d. Prügi kogutakse konteineritesse (igal elamul oma) ja hoiustatakse oma krundil. Äraveo osas sõlmitakse lepingud

mõne seda teenust pakkuva firmaga. Krundi valdaja peab tagama prügi regulaarse väljaveo.

- e. Uus rajatav sissesõidutee kaetakse perspektiivis tolmuvara asfalt-betoon kattega ja olemasolev kruusatee tuleb edaspidi samuti rekonstrueerida ja katta tolmuvara kattega.
- f. Alale projekteeritud puurkaevule on ette nähtud 50m raadiusega sanitaarkaitse-ala.

SANTEHNILINE OSA

1. VEEVARUSTUS.

Planeeritud ala elamute arvutuslik veevajadus on $4,8 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Elamud varustatakse veega projekteeritud puurkaevust. Puurkaevu soovitatav toodang on 5 l/sek . Mis tagab ka tuletõrjevee. Puurkaev-pumbamaja seadmed komplekteeritakse veeproovi andmete alusel.

Välistorustik monteeritakse veevarustuse plasttorust PN 10 Ø 63x4,7 mm. Sisestused elamutesse tehakse sadulühendustega, krundi piirile, väljaspoole, monteeritakse kummikiilsiber DN 20 pikendatud spindliga kape alla. Sisestuste asukohad täpsustatakse elamute sidumisel.

Tuletõrjevee tagavarala loomiseks (54 m^3) on projekteeritud 2 tuletõrjevee hoidlat $V = 30 \text{ m}^3$ kumbki (maa-alune).

2. KANALISATSIOON.

Elamud kanaliseeritakse klaasplast kogumismahutitesse $V = 5 \text{ m}^3$ või $V = 8 \text{ m}^3$.

Heitveed veetakse $4,8 \text{ m}^3/\text{ööp}$. välja Tallinna kanalisatsiooni.

ELEKTROTEHNILINE OSA

Projekti käesoleva osaga on lahendatud planeeritava ala varustamine elektrienergiaga ja selle telefoniseerimine.

Planeeritava ala (8 elamut 1E – 8E ja pumbamaja 1T) arvestuslik võimsus on:

elektrikütteta	60 kW
elektriküttega	130 kW

Planeeritavat ala varustatakse ehitatavast alajaamast, kuhu esialgselt on paigaldatud trafo 100 kVA. Elamute 1E – 3E toiteks on ehitatud õhukaabelliin AMKA – $3 \times 50 + 70$. Järgnevate planeeritavate elamute 4E – 8E toiteks paigaldatakse samadele mastidele õhukaabel AMKA – $3 \times 70 + 50$.

Elamu arvestikilp kaitselülitiga 32 A (elektriküttega majal 40 A) ja kahetariifne arvesti programmkellaga paigaldada õhuliini mastile. Arvestikilbist sisestus elamusse on planeeritud kas kaabliga AXPk – 4×16 kaevises või õhuliinisisanguga AMKA – $3 \times 16 + 25$. Sisestus määratakse elamu projekteerimisel.

Elamusse sisestusele projekteeritav jaotuskeskus varustatakse maanduriga; alates jaotuskeskusest on elamu juhistikku süsteem TN-S so. PEN juhe on jaotatud kaheks PE ja N.

Planeeritava ala tänavate valgustamiseks paigaldada õhuliini mastidele lahenduslampidega 125 W valgustid. Valgustite toitekaabel AMKA – 1x16 + 25. Valgustuse lülitamine alajaamast hämaruselülitiga. Välisvalgustuse fiidritele paigaldada arvesti.

Planeeritavate elamute ühendamiseks telefonivõrguga tuleb projekteerida kaabel VMOHBU 30x2x0,5 PVC Ø 100 torudest kaablikanalises olemasolevast telefonivõrgust planeeritavasse alasse ja lõpetada piilariga. Piilari kaevust elamuteni ehitada kaablikanalises PVC torudest Ø 50. Piilarist igasse elamusse näha ette kaabel VMOHBU – 3x2x0,5.

5. KEHTIVAD PIIRANGUD

5.1 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Tuleohutuseeskirjad, Üldeeskiri TE-1 (juuni 1998).

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidu kohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

5.2 PUURKAEVU SANITAARKAITSETSOON

Alus: Veeseadus (11.05.1994/RT 1996, Nr. 13) ja Veeseaduse muutmise ja täiendamise seadus (24.01. 1996/RT 1996, Nr.13), Eesti Keskkonnaministri määruse Nr. 61 lisa (16.12.1996)

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal (raadiusega 50m) on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

5.3 SERVITUUDID

Alus: Asjaõigusseadus (vastu võetud 9. juuni 1993).

Teeservituudid.

(1) Jalgteed servituut annab õiguse käia ja sõita jalgrattaga mööda jalgteed läbi teeniva kinnisasja.

(3) Sõidutee servituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõidutee servituut sisaldab jalgteed servituudi.

Servituudi laiused vt. ka joonis 3 maakasutuskaart.

16

Veejuhtimisservituut.

Veejuhtimisservituut annab õiguse:

- 1) juhtida oma kinnisasjale vett läbi võõra kinnisasja,
- 2) juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja.

Kui veejuhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimist torustikus.

Kui veejuhtme asendit ja mahtu ei ole määratud, määratakse need kindlaks Asjaõigusseaduse § 187 sätestatud korras.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele väikeelamute puhul kehtestatakse servituudi laiuseks (kus see on vajalik) 2m mõlemale poole torustikku.

Liiniservituudid.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, side-, elektri- ja muid liine.

Planeeritaval alal on liinidele üldjuhul ette nähtud 2m laiune maa-ala mõlemale poole liini telge.

Need ja kõik ülejäänud võimalikud servituudid kehtestatakse kinnisomandile kinnistusraamatus. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega.

arhitekt M.Kersalu,
tel. 232001, Tallinn
kersalu@uninet.ee

A