

OÜ INRESTAURAATOR PROJEKT

10614 Tallinn, Lille tn.13

Tel. 6 552 599

Fax. 6 546 607

Reg.nr. 10088154

TELLIJA: **PR. EHA LETTERMO**

OBJEKT: **DETAILPLANEERING**

ASUKOHT: **Harjumaa, Saue vald, Vanamõisa küla**

TÖÖ NR.: **P- 0833**

LEHISE KINNISTU DETAILPLANEERING

Juhataja:

I. Jakobson

Arhitekt:

K. Arulaid

2010

KÖITE SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.

1.1. Planeeringu objekt. Asukoht.

2. ASENDIPLAAN.

2.1. Sissejuhatus.

2.2. Olemasolev situatsioon.

3. ARHITEKTUURNE PLANEERIMISLAHENDUS.

3.1. Maakasutus.

3.2. Kruntimine ja hoonestus.

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

3.4. Teed ja liiklus.

3.5. Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse.

3.6. Keskkonnamõjutused.

3.7. Tuleohutus

3.8. Kuritegevuse riskide ennetamine ja tingimuste seadmine

4. TEHNOVARUSTUS.

4.1. Elektrivarustus.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.

4.3. Vertikaalplaneerimine.

LISAD

JOONISED

1. G-01 LÄHTEPLAAN	M 1:1000
2. G-02 DETAILPLAAN	M 1:1000
3. G-03 TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1:1000

KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.

1.1. Planeeringu objekt. Asukoht.

Objekt: Lehise kinnistu
Asukoht: Harju maakond, Saue vald, Vanamõisa küla

Tehnilised näitajad / pinnad:
Detailplaneeringuga käsitletav ala 22,74 ha

Maa sihtotstarve (olemasolev) - maatulundusmaa
Maa sihtotstarve (planeeritav) - elamumaa (10%) ja maatulundusmaa (90%)

1.2. Planeeringu lähtematerjalid

- Kinnistu omaniku tellimiskiri
- Saue Vallavolikogu korraldus 09.08.2004.a. nr. 195
- Saue Vallavolikogu otsus 28.12.2006.a. nr. 104
- Geodeetiline alusplaan M 1:500 (Optiset töö nr. S-147/06)
- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla üldplaneering

2. ASENDIPLAAN.

2.1. Sissejuhatus.

Kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.
Maa-ala kuulub valla üldplaneeringu järgi rohevõrgustiku tugi- ehk tuumalasse, mis seab järgmised piirangud ja nõuded:

- looduslike alade osatähtsust tuleb säilitada vähemalt 90%
- piirdeaedade paigaldamine lubatud ainult õuealadel
- kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada
- säilitada tuumala siduvate rohekoridoride toimimine

Detailplaneeringuga lahendatakse maaiüksuse väiksemateks maaiüksusteks jaotamine, teedevõrgu kujundamine ja liikluskorralduse põhimõtted, samuti lahendatakse kõik insenerlikud tehnovõrgud.

Detailplaneeringuga määratakse üldine ehitusõigus, arvestades tervise-, keskkonnakaitse- ja tuleohutusnõuetega.

Määratakse kinnisomandi kitsendused ja reaalservituudi vajadus.

2.2. Olemasolev situatsioon.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala on suures osas hoonestamata ala, kagunurgas asub üks olemasolev majapidamine, osaliselt metsamaa, osaliselt looduslik rohumaa, suhteliselt tasase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad 33,00 ja 38,00 vahele .

Juurdepääs maaüksusele on Hüüru – Saue maanteelt ja planeeritavalt teemaalt.

Planeeritavat kinnistut piiravad: põhjast Sompa kinnistu, edelast T-11192 Hüüru-Saue manatee, idast Tähe kinnistu, lõunast Põlma ja Taga-Põlma kinnistud.

Planeeritav ala piirneb riigi teega , kinnistut läbib madalpinge liin ja magistraalkraav.

3. ARHITEKTUURNE PLANEERIMISLAHENDUS.

3.1. Maakasutus.

Detailplaneeringus käsitletav ala jaguneb maakasutuse sihtotstarvete järgi:

Maatulundusmaa (M)	208 229 m ²	91 %
Elamumaa (E)	8 000 m ²	4 %
Tootmismaa (T)	30 m ²	- %
Transpordimaa, avalik kasutus (E)	11 159 m ²	5 %
Kokku		227 379 m ² 100 %

3.2.Kruntimine ja hoonestus.

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasolevat situatsiooni:

- maaüksuste vahelised siseteed on planeeritud olemasolevate väljakujunenud teede asukohtadesse
- planeeritav ala on jagatud neljaks suhteliselt suureks (2ha) maaüksusteks, ja olemasoleva hoonestusega maaüksuseks, mis on suurem (13.6 ha).
- eraldatud on krundid teemaaks ja tehnoarajatisele.
- ehituskeelualad hoonestusalade vahel min. 100m

Planeeritaval alal moodustatakse neli uut maatulundusmaa kinnistut, mis koosnevad kahest katastriüksusest, lisaks tootmismaa kinnistu ja liiklusmaa kinnistu. Moodustatud krunt L1 b (reformimata riigimaa) taotletakse munitsipaalomandisse ja L1 a jääb eraomandisse.

Teekaitsevöönd Hüüru - Saue maantee ääres on 50 m, sanitaarkaitsevöönd on 60 m. Planeeritavate sisetee ääres on teekaitsevöönd 6 m krundi piirist, planeeritavate puurkaevude sanitaarkaitsetsoon on 10 m.

- hoonestusviis lahtine
- lagedal alal on väikeelamute tulepüsivuse klass TP-3
- hoonete tuletõrje kujad 8 m

Üksikelamu võib projekteerida maksimaalselt 2 korruselistena, kõrgusega maapinnast maksimaalselt 8.5 m, abihoone 5.0 m, hoonestusviis lahtine, materjalid traditsioonilised.

Krundil võib maksimaalselt paikneda kaks eraldiseisvat hoonet -1 üksikelamu ja 1 abihoone. Krundile nr 5 on olemas üks üksikelamu ja lubatud 3 abihoonet. Kõik hooned, ka väikeehitised alla 20 m² ehitusaluse pinnaga on lubatud ehitada ainult ehitusalasse, mis moodustab õueala.

Kruntide piirid ja mõõdud on antud geodeetilise aluse järgi. Piirid ja mõõdud täpsustatakse maaüksuste geodeetilisel mõõdistamisel.

Hoonetele ehitlubade väljastamine toimub peale teede ja kommunikatsioonide väljaehitamist detailplaneeringus ettenähtud mahus.

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Planeeritava hoonestuse eskiisprojektid tuleb kooskõlastada eelnevalt valla arhitektiga.

Ehitiste põhimahu katusekalle üksikelamutel peab olema vahemikus 15-45 kraadi. Abihoonete katusekalle peab olema 15-45 kraadi.

Harja suund vaba.

Lubatud on rajada betoonsokkel, loodusliku kiviga sokkel, krohvitud sokkel. Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist.

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada traditsioonilisi kattematerjale.

Tehismaterjalide kasutamine ei ole soovitatav.

3.4. Teed ja liiklus.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Hüüru - Saue maanteelt.

Juurdesõiduks rekonstrueeritakse olemasolevad mahasõidud, ristmiku teekate riigimaantee teemaal peab olema samaväärne ristuva tee teekattega.

Nähtavukolmnurk riigimaanteele sõiduks tagada 12x150m.

Sisetee teekaitsetsoon ulatub 6 m krundi piiridest sissepoole.

Kõigile siseteelele on planeeritud avalik kasutus.
Pääsud kruntidele on antud kvartali siseteedelt.

Transpordimaale on planeeritud 4,6 m laiune kahesuunaline sõidutee ja reserveeritud ala tehnovõrkude rajamiseks. Transpordimaa laius on planeeritud 12m.

Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kahepoolne põikkalle teepeenarde suunas. Planeeritavalt alalt valgub sadevesi teepeenardelt tee kõrvale rajatavasse kraavi, kust see suunatakse olemasolevasse kraavistikku.

Teekatteks on arvestades paiknemisega rohevõrgustiku alas planeeritud kruusa- või killustikkate, mis on looduslähedasem, ristumised maanteega lahendatakse lahendatakse samaväärselt kattega kui maantee.

Liiklusmaa krundi ehitab välja arendaja ning teehoolduse tagavad kinnistute omanikud.

3.5. Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse.

Kuna planeeritav ala jääb rohevõrgustiku alasse ja on suhteliselt ühtlaselt kaetud metsaga, mis moodustab olulise rohekoridori, siis tuleb seda metsa ka võimalikult palju säilitada.

Kruntide sügavusse metsa sisse piirdeaedu paigaldada ei ole lubatud.

Piirded võib rajada ainult õueala ümber ehitusala ulatuses.

Teeäärsete piirete tüüp ning täpne kujundus määratakse edasise projekteerimise käigus, kuid piirde kõrgus ei tohi ületada 1.20 m ja piirded peavad olema miljöösõbralikud.

Jäätmete kogumiseks paigaldatakse kruntidele konteinerid.

Parkimine lahendatakse omal krundil, 3 kohta igal krundil.

Puurkaevudele tagatakse kaitsevöönd 10m.

Heitvete kogumiseks paigaldatakse reoveemahutid min. 10 m³.

3.6. Keskkonnamõjutused.

Planeeringus antud veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused on koostatud keskkonnasäästlikud.

Puurkaevudele on määratud nõuetekohane kaitsetsoon (10m).

Läbivale maanteele on määratud nõuetekohane kaitsetsoon (50m - teekaitsevöönd, 60m - sanitaarkaitsevöönd). Siseteelele on määratud teekaitsevöönd – 6m piirist.

Rohevõrgustiku kaitseks on seatud piirangud. Elamumaa ja transpordimaa moodustavad detailplaneeringu maa-alast 9 % ja kuna planeeringus on elamumaad hajutatud, mis võimaldab rohekoridori kasutada metsloomadel liikumiseks nii lääne-ida kui ka põhja-lõuna suunas. Planeeringuga säilitatakse suur maatulundukinnistu (13.7 ha) mis tagab enam kui poolel maa-alal endise olukorra .

Seega võib öelda, et olulisi mõjusid või ohte keskkonnale ei ole eeldada.

Soojavajaduste tagamine lahendatakse hoonete projektidega iga hoone puhul eraldi. Kui kasutatakse nõuetekohaseid küttekoldeid, siis saastetaseme piirväärtusi ei ületata.

Jäätmekorraldus kruntidel tuleb lahendada hoonete valdajate poolt.

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu jäätmeluba omava firma poolt vastavalt valla jäätmekäitluseeskirjale.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks kogutakse nad kokku ja viiakse ohtlike jäätmete vastuvõtupunkti.

Ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise ka väljastpoolt.

Kokkuvõtteks võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

3.7. Tuleohutus.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjevesi on lahendatud vastavalt EVS 812-6 nuetele.

Tuletõrjeveevõtukoht (math $\sim 100 \text{ m}^3$) asub $\sim 700\text{m}$ kaugusel Hüüru – Saue manatee ääres.

Hoonete vahelised tuletõrjekujad, minimaalselt 8 meetrit on tagatud.

Kuna erinevatele kinnistutele planeeritud hoonestusalade vahe (reaalne kuja hoonete vahel) on üle 80 m, siis on tagatud, et võimalik tulekahju ühel kinnistul ei kandu naaberkinnistule.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivuse klass on TP-3.

3.8. Kuritegevuse riskide ennetamine ja tingimuste seadmine

Korrashoid. Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Elavus. Kuna planeeritud alale on projekteeritud elamud, krundid on suhteliselt suured ja liikumised talvel ja öisel ajal hõredamad. See võib põhjustada vargusi. Sellist olukorda annab parandada naabrivalve piirkonna loomisega, kes oma

liikumisega hoiaks silma peal ka teistel hoonetel (kokkuleppel naabritega).

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tulemusi (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

4. TEHNOVARUSTUS.

4.1. Elektrivarustus.

Planeeritava ala elektrienergia tarbiateks on 4 ühepereelamut. Planeeritud maksimaalne elektrikoormus on arvestatud 6x (3x32A)

Elektriliinid on planeeritud teemaa-alale, siis ei ole vajadust servituuti seada.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia tehnilistele eeltingimustele nr.147462, väljastatud 30.06.08.a, kehtivad kuni 30.06.10.a..

Uute kinnistute elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 110/10kV „Saue“ alajaama 10kV „Tooma“ fiidriple planeeritavast 10/0.4kV alajaamast.

Planeeritava alajaama toide on planeeritud 10 kV kaabelliiniga. Kinnistute toide on planeeritud projekteeritavast alajaamast 0,4 kV kaabelliinidega. Krundi piirile on ette nähtud transiit-liitumiskilbid.

Liitumiskilbist ehitab iga tarbija vastavalt oma vajadustele toiteliini.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Igale krundile rajatakse oma puurkaev sanitaarkaitsetsooniga $R=10m$.

Kanaliseerimiseks paigaldatakse igale krundile reoveemahutid min. $10 m^3$.

4.3. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneering jälgib olemasolevat reljeefi. Sadeveed juhitakse teedelt hajutatult haljasribale ja rajatavasse kraavi.