

137

Maskond

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ
Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Nõmme tee 2 Tel. 6 552773
Litsents EE-8312


SAUEAUGU –10 mü DETAILPLANEERING

Harjumaa, Harku vald, Rannamõisa küla.

Töö nr : 24 – 02 PR

Omanik : Anne Bachmann

Tellija : Olev Bachmann

Projektbüroo direktor:  T. Aus

Koostas: arhitekt  T. Sirp

Tallinn, 2003.a.

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Tellija: Olev Bachmann

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on tellijapoolne sooviavaldus Harju Projektbüroo OÜ-le ja Harku Vallavalitsuse korraldus nr.839, 24.09.2002.a. detailplaneerimise algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega:

- “Tabasalu veevarustuse ja kanaliseerimise üldskeem” K-Projekt, töö nr. 19083-GE-VK 1999.a.
- Saueaugu- 7 mü elamukvartali detailplaneering, mis on kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega nr. 74 23.08.2001.a.
- AS Rapla Maamõõdubüroo poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:1000, töö nr. 61-2002, 08.07.2002.a.

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav 4.27 ha suurune maa-ala paikneb Rannamõisa külas, Tabasalust läänes Klooga-Tallinn mnt. ja Liikva- Rannamõisa mnt. ristmikust lõunas- “Merihobu taga”. Idast ja lõunast piirneb vaadeldav ala varemplaneeritud Saueaugu – 7 mü elamukvartaliga detailplaneeringuga. Vaadeldavale alale planeeritakse suurte kruntidega privaatseid pereelamute krunte.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritav ala paikneb mü Saueaugu nr.10, registriosa nr.1838, katastritunnus 19801: 002: 1280. Tegemist on maatulundusmaaga. Omanik: Anne Bachmann. Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile kruntimise ja ehitusõiguse plaanil.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Maa-ala põhjaosa läbivad 10kV elektriõhuliinid. Lõunaosa läbib 0.4kV elektriõhuliin (kuulub osaliselt likvideerimisele). Liikva-Rannamõisa mnt.-ga paralleelselt kulgeb side õhuliin (tõstetakse teisele poole teed). Maa-ala idapiiril ja lõunaosa läbib kuivenduskraav. Vaadeldav maa-ala piirneb läänepoolt Liikva-Rannamõisa mnt.-ga (T- 412), lõunapoolt Merihobu teega, mis kujutab endast Saueaugu –7 mü elamukvartali juurdepääsuteed.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on ühtlase langusega lõunasuunas. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +32.07 kuni 30.60 Vaadeldava kinnistu lõuna- ja keskosa kujutab endast

põhiliselt kõrghaljastusega kaetud ala. Olemasolev kõrghaljastus on küllaltki eripalgeline- lõunaosas paikneb väärtuslikum kõrghaljastus- põhiliselt kuused ja männid. Keskosas paiknevad üksikud puude grupid – kask, kuusk. Maa ala põhjaosa kujutab endast looduslikku heinamaad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispehiohiothet

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimis- ja Ehitusseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse pehiohiothet
- ehitustevahelised kujud, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste pehiohiothetega:

- Tänavavõrgu kujundamisel on arvestatud planeeritavate tehnovõrkude asukohaga, lähtuvalt nende tehnilistest parameetritest.
- Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud naaberalade perspektiivse vajadusega.
- On ette nähtud maa-alal haljastuse rajamine
- Tagatud juurdepääsud naaberkinnistutele.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 1 ärimaa/sotsiaalmaakrundi, ning 11 pereelamukrundi moodustamine, lisaks moodustatakse 2 transpordimaa krundi.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Ärimaa 50%/ Sotsiaalmaa 50%	- 5165 m ²
Elamumaa (EE)	- 27 195 m ²
Transpordimaa (L)	- 10314 m ²

Planeeritava ala pindala: 42 674 m²

Elamukrunte ja maad läbivatele tehnovõrkudega aladele on määratud kitsendused vastavalt kruntimise ja ehitusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hooldamist. Teede maa-alale nähakse ette seadusjärgne kitsendus.

3.3. Kruntimine, hoonestus ja teed

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude, haljastuse ja maapinna reljeefiga. Ehitusalade paiknemisel on arvestatud Liikva-Rannamõisa mnt.(T-412) 50.0m teekaitsevööndiga ja 60.0m.-se sanitaarkaitsevööndiga. Teeseaduse (RTI 1999, 26, 377) §5 lõike alusel on tegemist riigimaanteega (kõrvalmaantee). Elamukrunte läbivatele kuivenduskraavidele on määratud seadusjärgsed kitsendused, mis võimaldab neid vajadusel hooldada. Samuti arvestatakse Rannamõisa kalmistu sanitaarkaitsetsooniga, mida on vastavalt Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna kirjale nr.2-5/236 02.08.2002.a. vähendatud 200m-ni (elamukruntide hooneteni). On arvestatud olemasolevate 10kV

kõrgepingeliinide kaitsetsoonidega- 10m kummalegi poole õhuliini. Kruntidele on määratud ehitusõigused ja hoonestustingimused. vastavalt Ehitus- ja planeerimiseseadusele. Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele A-2. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10. Hoonete tulepüsivusklass min.TP3. Käsitletavas elamukvartalis on planeeritud 11 pereelamukrunti ja 1 ärimaa/sotsiaalmaa krunt. Ärikrundi eesmärk on luua lähiteenindus võimaliku tootlustuse, teeninduse, kaubanduse ja sportimise arendamiseks. Krundi sotsiaalmaa poolel on võimalus rajada palliplats ja mänguväljakud, samuti korraldada asumi ühisüritusi.

Elamuid võib projekteerida max 2-korruselistena, kõrgusega maapinnast kuni 9,0 m. Kruntidel võib max paikneda 2 eraldiseisvat hoonet, neist üks elamu. Hoonestusviis vahelduv. Harjajoon risti või paralleelne juurdesõiduteega. Iga krundi juurde kuulub mõtteline osa teemaast koos haljastuse rajamise kohustusega seal.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs elamutele hakkab toimuma Liikva- Rannamõisa mnt. lähtuva 5.0m laiuse kõvakattega juurdepääsutee kaudu, mis ühtlasi kujuneb Saueaugu 7 mü elamukvartali teiseks juurdesõiduteeks. Nimetatud ringteest (Merihobu tee) lähtuv kvartalisisene tee kujutab sisuliselt endast kogujateed, mis kulgeb paralleelselt Liikva-Rannamõisa mnt.-ga. Arvestades maantee sanitaarkaitsevööndi laiusega (60.0m), kuhu ei tohi elamuid rajada, on kogujatee (4.5m) teemaa ala laiuseks ette nähtud 25.0m. Taoline lai ala võimaldab lisaks kõigi vajalike tehnovõrkude paigutamisele haljasribade alla näha ette sinna ka haljastuse rajamise kohustuse, mis vähendaks kahjulikku mõju maanteelt. Lisaks on võimalik rajada veel teine juurdepääsutee otse Liikva-Rannamõisa teelt planeeritavate ühiste kogumismahutite piirkonnas. Kruntidel nr. 9, 10, 11 algab ehitusala teekaitsevööndi (50.0m) joonelt, kuna need krundid on kaetud metsaga, mistõttu peaksid oluliselt vähenema kahjulikud mõjud maanteelt. Taoline lahendus oleks ka loodust säästvam. Planeeritavad teed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega. Elamukvartali teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.02. Kõik teed kuuluvad asfalteerimisele. Teede täpsem lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teekaitsevööndid ühtivad ehitusalade teede ja tänavate poolsete piiridega. On arvestatud võimalusega tänavad edasi arendada naaberkinnistutele. Teed planeeritakse anda vallale. Parkimine on lahendatud kruntidel. Elamukruntidel paiknevad garaažid ja seisuplatsid. Tänavale maja ette näha ette seisutaskud autodele. Ärimaa/sotsiaalmaa krundi parkimine on lahendatud 10- kohalise parklaga 20.0m laiusega teemaal

Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Osaliselt krundid planeerida kerge täitega. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Lähtudes maa-alade kõrgusarvudest tuleks ehitusalal maapinna täitekõrguseks keskmiselt 10-30cm. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasaladele.

3.4. Planeeritav haljastus ja heakord.

Planeeritava ala kruntimisel on lähtutud olemasolevast looduslikust situatsioonist. Ala lõunapoolses osas, kus paikneb vaadeldava maa-ala väärtuslikum kõrghaljastuskuusk ja mänd planeeritakse krundi keskmiseks suuruseks 3000m². Antud ala krundi täisehituse % jääb alla 9 %. Maa-ala kesk-ja põhjapoolsemas osas kus on valdav looduslik heinamaa, üksikute võsastunud puude gruppidega on keskmiseks krundi suuruseks planeeritud 2250m². Antud ala krundi täisehituse % jääb 11% ja 14% vahele. Põhjatipus paiknev ärimaa/sotsiaalmaa on ilma kõrghaljastuseta. Täisehituse % ja ehitusalad paiknevad krundil nii, et säiluks olemasolev kõrghaljastus. Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse Harku Vallavalitsuse poolt kehtestatud korras.

Arvestatakse tee T-412 võimaliku kahjuliku mõjuga inimese tervisele on kehtestatud 60m müra kitsetsoon. Teeäärsete kinnistute planeerimisel tuleb seal rajada haljastust. Kogujatee serva rajada kõrghaljastust ja täiendada seda tiheda põõsasindegaga. Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud müra vähendamiseks eluruumides (3x klaas, ruumide orientatsioon jne.)

Piirded rajada metallvõrgust + hekk või looduslikust materjalist. Tänaväärsed piirded täiendatakse betoonsokliga. Kõik teed rajada asfaltbetoonkatttega. Tänavavalgustus lahendatakse metallpostidel paiknevate kuplitega.

3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus (eramuehitus) pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed kuuluvad kanaliseerimisele. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehooldus eeskirja tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisskeemi kohaselt tuleb ehitamisele 11 pereelamut. Elamud rajatakse tsentraalse veevarustuse ja kanalisatsiooniga.

Veevajadus:

Vastavalt Nippon Foundation OÜ kooskõlastusele 11.08.2003.a. (asub joonisel A-3) lahendatakse elamukvartali veevarustus Merihobu tee 4a rajatava puurkaevu baasil.

11 pereelamu veetarbimine:

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150l/ie.

Elamu ööpäevane veevajadus 0,6m³/d. Planeeritava ala max. ööpäevane veetarbimine oleks 6.6 m³/d. Planeeritava maa-ala veevarustuse lahendamiseks tuleb Saueaugu 10 veevarustuse torustik ringistada puurkaevu krundil läbi Sõrve tee 13c (transpordimaa)

kinnistu, vastavalt veetrassi ringistamise skeemile. Samal skeemil paikneb ka Nippon Foundation OÜ (27.07.2003.a.) kooskõlastus. Tuletõrjevee vajadus väliseks kustutamiseks on 5 l/sek. Tuletõrje veevarustus lahendatakse maaepalsete tuletõrjehüdrantide baasil vastavalt tehnovõrkude plaanile.

Kanaliseerimine :

Saueaugu 10mü planeeritav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult max. kuni 6.6m³/d.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks AS K-Projekt poolt koostatud Tabasalu piirkonna kanalisatsiooniskeemi korrektuur, töö nr. 19083. Kanaliseerimine näha ette lahkvoolne. Reovete eelvooluks on skeemi kohaselt perspektiivne "Veski" reoveepumpla ja sealt edasi Tallinna kanalisatsioonisüsteemi suunduv Ø500 kollektor Taludevahe tn. pikendusel – analoogselt Saueaugu 7 mü elamukvartaliga. Lisatud väljavõte kanaliseerimise üldskeemist.

I- etapil rajatakse elamukvartali ühised r/b (reoveepumplaks ümberehitamise võimalus) kogumismahutid $V=25.0\text{m}^3$, koos kvartalisese ühisvoolse kanalisatsioonitorustike rajamisega, mida tühjendatakse regulaarselt vastavat sõlmitud lepingutele. Antud piirkonna kanaliseerimine lahendatakse lõplikult II etapis kui on teada nn. "Veski" kanalisatsioonikollektori täpne asukoht. Teises etapis rajatakse reoveepumpla ja sealt lähtuv survekanalisatsiooni trass. Pumpla paikneb antud ala madalamas osas, kuhu saab isevoolliselt kanaliseerida kõik antud maa-ala reoveed. Torustikud on planeeritud piki transpordikinnistuid.

Drenaaž:

Liigniiskuserioodidel tekkiva sadevee ärajuhtimiseks on soovitatav ehitada maa-alale ja hoonete ümber drenaaž. Vastavalt detailplaneeringule lahendatakse sadevete kanaliseerimine piki maa-ala idaserva kulgeva kuivenduskraavi kaudu, kust ta suunduks Harku- Ilmandu peakraavi. Kruntidele, mida läbib kuivenduskraav on määratud veejuhtimisservituut.

4.2. Elektrivarustus ja side:

Elektrivarustus detailplaneerimisega planeeritud kruntidele lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-harju Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 23840 24.09.2002.a.

Elamukvartal saab toite olemasolevast „Sõrve tee „ alajamast ja „Saueaugu 7 „ detailplaneerimisega ettenähtud komplektalajaamast.

„Sõrve Tee „ alajaamast kuni mastini nr.1 on ettenähtud õhuliin rippkeerdkaabliga AMKA 3 x 120 + 95 .

Läbijooksivad transiitkilbid ja liitumiskilbid 2-kaupa paigaldada kruntide piiride kokkupuute kohtadele.

„Saueaugu-7 „ alajaamast tulev kaabelliin AXPk min 4 G240 ühendada ühe siseneva ja kolme väljuva liiniga transiitkilpi kruntide 7 ja 8 vahel.

Kruntide nr. 8, 9, 10, 11 elektrivarustus lahendada kahekiire süsteemis kaabliga AXPk min 4G120.

Kruntide nr.1 kuni 7 ja ärimaa nr. 12 elektrivarustus lahendada läbijooksva skeemiga kaabelliiniga AXPk 4G120 masti nr.1 ja transiitkilbi nr.6 (kruntide nr.7 ja 8 piiril) vahel.

Normaalne lahutuspunkt krunt. nr. 5 väljuva liini lüliti krunt nr. 6 suunas.

Vajalik 8 transiitkilpi, 5 kahearvestilist liitumiskilpi ja kaks ühearvestilist liitumiskilpi.

Välisvalgustuse liinid elamukvartali tarvis lahendada toitega alajaamast kaabelliinidena. Siseteedel välisvalgustuse mastide vahekaugus 30m . Välisvalgustuse toiteliinid paigaldada eramute elektrivarustuse kaablitega ühtedele teepooltele.

Ehitusgeoloogilisest seisukohast võib puuduseks lugeda lubjakivi lähedust maapinnale, mis teeb kommunikatsioonide paigaldamise kulukaks (eriti tuntav on see sügavamal paiknevate kommunikatsioonide osas).

Side: Objekti sidevarustuse aluseks on AS Eesti telefon Telekomunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 2152753 12.12.2002. aastast.

Elamukvartali sidevarustus lahendada VMOHBU 30 paarilise kaabliga, mille alguspunkt on kaablijaotuskapp TAB 226 (Liikva-Rannamõisa tee ääres , kohvik "Merihobu" juures) ja lõpppunkt elamukvartalisse ettenähtud kaablikapp. Nimetatud kaablikapist ehitada välja sideliinid igale konkreetsele tarbijale vastavalt liitumistele .

Kaablivõrgu tarvis ehitada elamukvartalis 2- avaline sidekanalisatsioon.

Arhitekt Tõnis Sirp
GSM 056 67 63 59



SAUEAUGU 10 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING M1:1000

HARJUMAA, HARKU VALD, RANNAMÕISA KÜLA.

TINGMÄRGID :

PLANEERITAVA ALA PIIR

MAAÜKSUSE PIIR

PLANEERITAVKRUNDI PIIR

TEEKAITSEVÕÖND - 50.0 M

TEE SANITAARKAITSEVÕÖND - 60.0 M

KALMISTU SANITAARKAITSEVÕÖND - 200.0 M

OLEMASOLEV HOONESTUS

OLEMASOLEV HALJASTUS

TEED

EHITUSALA / EHITUSKEELUALA

SERVITUUT

VAREMKEHTESTATUD SERVITUUT

SISSESÕIT

KRUNDI NR. JA PINDALA

KRUNDI EHITUSÕIGUS:
MAA SIHTOTSTARVE

SUURIM KORRUSELISUS
MAX EHITUSALUNE PIND
MAX HOONETE ARV KRUNDIL

ELAMUMAA

ÄRIMAA 50% / SOTSIAALMAA 50%

TRANSPORDIMAA

VAREMPLANEERITUD VEETRASS

VAREMPLANEERITUD KANALISATSIOON

VAREMPLANEERITUD 10 KV MAAKAABEL

VAREMPLANEERITUD 0.4 KV MAAKAABEL

OLEMASOLEV 10 KV ÕHULIIN

OLEMASOLEV 0.4KV ÕHULIIN
(osaliselt likvideeritav vastavalt Saueaugu-7
elamukvartali detailplaneeringule)
SIDE ÕHULIIN (likvideeritav)

I ETAPP-ÜHISED KOGUMISMAHUTID
II ETAPP-PUMPLA
(sanitaarkaitsevöönd - 10.0 M)

IGA KRUNDI JUURDE KUULUB MÖTTELINE OSA TEEMAIST KOOS
HALJASTUSE RAJAMISE KOHUSTUSEGA

MAABILANSS :

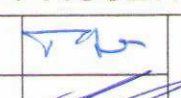
Maa Sihtotstarve	Planeeritava alal kokku /m²	krunte tk.
Elamumaa	EE	27195
Ärimea 50% / Sotsiaalmaa 50%	Ä50/Ü50	5165
Transpordimaa	L	10314
Kokku :		42674

TINGMÄRGID: TKV - teekaitsevöönd 50.0 m
KSV - kalmistu sanitaarkaitsevöönd - 200.0 m
KKV - 10.0KV õhuliini kaitsevöönd -10.0m + 10.0 m
VS - veejuhtimisservituut
LS - liiniservituut

KRUNTIDE KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD JA ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS.

KR. NR.	PLANEERITAVA KRUNDI AADRESS	MOODUSTATAVA KRUNDI PLANEERITUD SUURUS (M²)	KRUNDI PLANEERITUD SIHT-OTSTARVE	KRUNDI MAKSIMAALNE EHITUSALUNE PIND (M²)	KRUNDI MAKSIMAALNE TÄISEHITUSE %	HOONE MAKS. KÕRGUS (M²)	MOODUSTATAKSE KINNISTUSTEST	CSADE SENINE SIHTOTSTARVE	MÄRKUSED
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1	2288	EE	300	300	13.1	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, KSV, VS
2	2283	EE	300	300	13.1	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
3	2271	EE	300	300	13.2	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
4	2287	EE	300	300	13.1	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
5	2275	EE	250	250	11.0	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
6	2264	EE	250	250	11.0	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
7	2251	EE	300	300	13.3	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
8	2239	EE	250	250	11.2	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS, LS.
9	3214	EE	250	250	8.6	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
10	2999	EE	250	250	8.6	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, VS
11	2924	EE	250	250	8.5	9.0	SAUEAUGU 10	M	TKV
12	5165	Ä50/Ü50	600	600	11.6	6.0	SAUEAUGU 10	M	TKV, KSV, KKV, LS
L1	1670	L	-	-	-	-	SAUEAUGU 10	M	-
L2	8644	L	-	-	-	-	SAUEAUGU 10	M	-

MÄRKUSED:
Iga planeeritava elamukrundi juurde kuulub mõtteline osa teemaast ja sinna kõrghaljustuse rajamise kohustus.
Käesoleva töö tegemisel on arvestatud samas paikneva Saueaugu 7 elamukvartali detailplaneeringuga.

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ			TÖÖ NR. 24-02PR	
DIREKTOR	T. AUS		JONIS NR A - 2	
PROJEKTEERIJ	T. SIRP			
OMANIK:	ANNE BACHMANN	DETAILPLANEERING M 1:1000		
TELLIJA	OLEV BACHMANN			
			reg. nr.10076168 litsents EE8312	