

B. Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Hajaasustuse detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Suurupi külas, _____ maatulundusmaa maaüksuste maa-ala kokku cs 19,0 ha.

Hajaasustuse detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- detailplaneeringu algatamise otsus;
- elektrivarustuse tehnilised tingimused;
- Keskkonnaministeeriumi Harju Keskkonnateenistuse tehnilised tingimused
- topogeodeetiline alusplaan M 1:1000 (_____ töö nr. _____)

Planeeringu eesmärkideks on:

- moodustada uued katastriüksused sihtotstarvet muutmata
- lahendada tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või seinse maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

2. Lähteolukord

2.1. Looduslikud tingimused

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Harku vallas, Suurupi külas. Ala paikneb Läänemere põhjarannikul ja piirneb põhjast merega, idast _____ maaüksusega, lõunast riigimetsa alaga ning läänest suvilakooperatiivi maaüksustega. Planeeritava ala suurus on ca 19,0 ha. Maapind on praktiliselt tasane, jäädes absoluutkõrguste 7.35 5.10 vahele. Kaldaastangu kõrgus on ca 3,0 m. Ala on kaetud põhiliselt lehtpuumetsaga (lepp, kask 14/20) osaliselt okaspuumetsaga (põhiliselt mänd 5/15, vähesel määral ka kuusk).

2.2. Ehitusgeoloogilised tingimused

Planeeringu ala asub Läänemere põhjarannikul. Aluskihi moodustab kambriumi liivakivid mille peal asuvad moreensetted. Ehitusgeoloogiliste uuringute kohta andmed puuduvad. Enne ehitustegevuse alustamist on soovitav teha ehitusgeoloogilised uuringud.

2.3. Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

3. Planeerimislahendus

3.1. Kinnistute koostamine

Planeeringu alale on projekteeritud hajaasustusena üksteist uut kinnistut, mis sihtotstarbe järgi jagunevad:

- kaheksa kinnistut maatulundusmaa;
- üks kinnistu liiklusmaa;
- kaks kinnistut tootmismaad (pumbamaja ja alajaam).

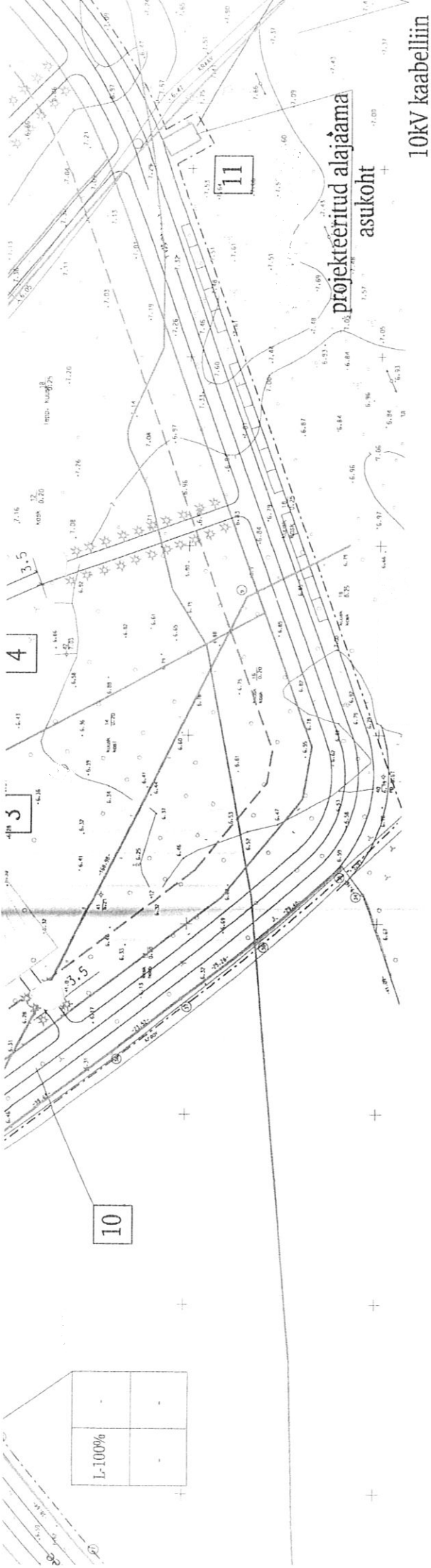
Maatulundusmaa hulka on arvatud ka katastriüksuse piires olev õuema 2000 m² ja muu maa.

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel (joonis 03). Kuna planeeringuala asub kaldakaitsealal, millel kehtib ehituskeeld, siis on uued katastriüksused projekteeritud kõik suuremad kui 2 ha (välja arvatud tootmis- ja liiklusmaad). Kõikide kinnistute servadele on ette nähtud kolme meetri laiused avaliku kasutusega jalakäigurajad mere äärde minekuks.

Territooriumi bilanss detailplaneeringu liigituse alusel.

Krundi nr.	Krundi aadress	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	20332,2 2000 2808	100
2		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	20725,2 2000 3933	100
3		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	20778,8 2000 4308	100
4		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	21284,9 2000 2621	100
5		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	20158,9 2000 3319	100
6		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	24526,7 2000 4904	100
7		tootmismaa	T	200,0	100
8		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	22634,7 2000 3907	100
9		maatulundusmaa s.h. õueala muu maa	M	20061,3 2000 1514	100
10		liiklusmaa	L	15272,1	100
11		tootmismaa	T	45,0	100
		Planeeritav ala kokku millest:		186019,8	100
		maatulundusmaa	M	170502,7	91,67
		liiklusmaa	L	15272,1	8,20
		tootmismaa	T	245,0	0,13

Planeeritud üldkasutatav tee muudab muinsuskaitsealuse objekti, Suurupi alumise tuletorni külastamise praegusega võrreldes tunduvalt hõlpsamaks, rajatavad kommunikatsioonid parandavad ka mälestise olukorda (elektrivarustus, tulekustutusvesi).



hoonestustingimused

krundi aadress	krundi planeeritud suurus m ²	ehitusala pind m ²	täis ehituse %	korru se lisus max	hoonete arv krundil max	maa siht- otstarve vastavalt planeerin- gule	maa siht- otstarve vastavalt katas- tri- üksuse liigile	sihtotstar- be osakaal % vastavalt katas- tri- üksuse liigile	suletud brui- topind siht- otstarbest vastavalt det.pl liigile	suletud brui- topind siht- otstarbest vastavalt katas- tri- üksuse liigile	piirangud		tehnilised erinõud					
											hoones- tuse viis	hoonete lubatud suurim kõrgus m-tes	katuse kalle	katuse harja suund	eritingi- mused välisvi- mistlusel	min. TP	haljastuse rajaravuse kohustus	servituud
	20 332,2	400,0	2,0 %	II + katus	1 elamu + 2 kõrva-l hoonet	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal
	20 725,2	400,0	1,9 %	II + katus	"	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal
	20 778,8	400,0	1,9 %	II + katus	"	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal
	21 284,9	400,0	1,9 %	II + katus	"	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal
	20 158,9	400,0	2,0 %	II + katus	"	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal drenaaz
	24 526,7	400,0	1,6 %	II + katus	"	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal drenaaz
	200,0	25,0	12,5 %	I	I	T	T	100%	25,0m ²	25,0m ²	vaba	3,5	± 45°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal puurkae kaabel kaldakaal
	22 634,7	400,0	1,8 %	II + katus	1 elamu + 2 kõrva-l hoonet	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal puurkae
	20 061,3	400,0	2,0 %	II + katus	"	M	M	100%	800,0m ²	800,0m ²	vaba	8,0	± 50°	vaba	puudub	2	puudub	kaldakaal TutE 70
0	15 272,1	-	-	-	-	I	I	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1	45,0	16,0	35,6 %	I	I	T	T	100%	16,0m ²	16,0m ²	vaba	3,5	± 45°	vaba	puudub	2	puudub	

10kv kaabelliin

projekteeritud alajaama
asukoht

3.2. Liikluskorraldus.

Olemasolev teedevõrk planeeringualal puudub. Planeeringuga on ette nähtud rajada uus kohalik V klassi maantee. Tee maa-ala laiuks on planeeritud 15 m, kahe suunalise sõidutee laiuks on ette nähtud 6,5 m. Tee kaitsevööndi laiuks on projektis ette nähtud 20 m tee äärmise sõiduraja teljest. Igale krundile on planeeritud juurdepääsutee laiuks 3 m. Uus planeeritud tee on jätkuks kohalikele teele, mis lõpeb kinnistul. Uuele teele on maist 2001 määratud nimi

3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala asub kaldakaitse 200 m ala sees. Detailplaneeringuga on määratud 100 m laiune ehituskeeluala kaldaastangust, 20 m laiune veekaitsevöönd, kus on keelatud majandustegevus, 10 m laiune kallasrada ja 10 m laiune rahvusvahelise jalgsimatkaraja tsoon kaldaastangust. Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonamõjud:

- maastiku ja haljastuse pöördumatu muutumine väheses mahuks,
- veetarbimine oma veehaardest,
- heitvee ärajuhtimine esialgu kogumiskaevudesse, hiljem ühiskanaliseerimiseks
- olmejäätmete teke ja äravedu väheses mahuks.

Planeeritud teelalt juhitakse sadeveed дренаaztorustikuga kruntide vahelt merre.

Kõrghaljastuse (puude) likvideerimine kruntidelt on detailplaneeringuga õuealalt ja juurdepääsuteedelt ligikaudsete arvudena.

Aadresside kaupa:

- 0
- 25
- 160
- 125
- 50
- 40
- 60
- 85
- 35
- 100-lt meetrilt ca 6 teelõigu pikkus ca 1 km

Projekteeritud juurdepääsuteede äärde on planeeringuga ette nähtud rajada kas kõrg- või madalhaljastus

3.4. Kinnisomandite kitsendused

Krundisisesed ehituskeelualad:

Tee koridori punasest joonest 10,0 m.

Naaberkruntidest 5,0 m.

Kalda ehituskeeluala

Jalakäigurajad mere äärde minekuks - avalik kasutus

Krundil veetrassi kitsendus

Kallasrada ja rahvusvaheline jalgsimatkarada

Detailplaneeringus seatud kõrguspiirangud rajatavatele hoonetele kruntidel

tagavad et visuaalne keskkond rahvusvahelise arhitektuurimälestise Suurupi alumise tuleornikompleksi (registris nr. 9465; 9466; 9467; 9468) ei halvene. Ehitusprojekti staadiumis kooskõlastada Harju Muinsuskaitseinspektoriga.

3.5. Insenertehniline lahendus

Planeeritava ala suurus on ca 19 ha, millel paikneb 1 elamut ja juurde planeeritakse 8 elamut.

3.5.1. Veevarustus.

Planeeritava elamugrupi veevajadus:

$$Q = 9 \text{ m}^3/\text{d} \quad \text{ehk } 1,0 \text{ l/s}$$

Planeeritava ala veega varustamiseks tuleb rajada eraldi puurkaev (soovitav 100 m sügavune), vee magistraaltrass liiklusmaal, millest hargnevad trassid kõikidele kinnistutele. Kinnistute piiridele tuleb trassile paigaldada maakraan.

3.5.2. Tulekustutusvesi.

Tule kustutamiseks ette nähtud vee hulk on 5 l/s. Vajalik tulekustutusvee 3-tunnine varu hoitakse rajatavas puurkaevu tulekustutusvee reservuaaris $V = 54 \text{ m}^3$.

Tulekustutusveega varustamiseks on magistraaltrassi esimene osa kuni tuletõrje hüdrandini (veega varustamise raadius 200 m) planeeritud $\varnothing 110 \text{ mm}$, kaugemate kinnistute jaoks on planeeritud tulekustutusvee reservuaar $V 54 \text{ m}^3$ (veega varustamise raadius 200 m), mille võib asendada hüdrandiga muutes vastavalt ka magistraaltrassi läbimõõtu.

3.5.3. Kanalisatsioon.

Planeeritaval alal on esialgu elamute juurde ette nähtud kogumiskaevud. on antud Muraste – Suurupi perspektiivsele elumupiirkonnale reoveepuhasti ja süvalaskme ideekavand. Antud tööst lähtudes on planeeringus veetorustiku kõrvale ette nähtud perspektiivne kanalisatsiooni trass.

3.5.4. Elektriivarustus.

Kavandatavate kruntide elektrivarustus tagatakse Eesti Energiaga sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Tehnilistele Tingimustele Eesti Energia nr 08.05.01

Vastavalt Tehnilistele Tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud maa-ala HEKA-1 tüüpi 250 kVA 10/0,4 kV komplektalajaama paigaldamiseks. Komplektalajaama toide 10 kV kaabelliiniga.

Kruntide toited on kavandatud 0,4 kV kaabelliinidega AXP 4*185 liitumiskilpidega iga krundi juures.

Tarbijate arvestite paigaldamine on kavandatud liitumiskilpidesse.

Ristumisel teega paigaldatakse kruntide sisestuskaablid torusse $d=100 \text{ mm}$

Välisvalgustus

Territooriumit läbiva tee valgustuseks on kavandatud välisvalgustus 10m valgustusmastidega 400W naatrumlampidega. Valgustuse juhtimine toimub alajaama juures välisvalgustuse kilbis välisvalguse järgi

Käesoleva dokumenatsiooniga on kavandatud 0,4 kV magistraalkaablite trassid, liitumiskilpide asukohad, välisvalgustite asukohad ja kaablitrassid