

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

ja maaüksuste ühise detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Saku valla ja maaomanike vahel sõlmitud lepingud detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Männiku külas, Saku vallas, Harjumaal u. 2,8 ha suurusel maaalal. ja maaüksused moodustavaad ühtse rombi-kujulise maaala, mis on ümbritsetud kolmest küljest metsaalaga (peamiselt harilik mänd) ning lääne küljest olemasolevate elamumaadega. Lääneküljest ühineb piir kohaliku tähtsusega kruusateega, mis viib Männiku karjääridesse.

Juurdepääs vaadeldavale alale on tagatud nii lõuna kui ka lääneküljest. Lääneküljele toob eelpool mainitud tee. Lõunaküljele toob väike pinnastee, mis saab alguse u. 70 m kaugusel asuvalt Tooma teelt.

Piirinaabritena on käesolevad planeeritavad maaüksused vaid teineteisele. Ülejäänud naaberalad kuuluvad riigile.

mü idapoolne osa asub lagedal tasasel reljeefil, mis oli kasutusel staadionina. Tänapäeval kasutavad ala kohalikud lapsed pallimänguväljakuna.

läänepoolne osa ja mü asuvad läänesuunaliselt langeval reljeefil. Kõrgusmärgid 48.00- 43.00 m üle merepinna. Selles osas on märgata ka rohkem kõrghaljastust.

Looduskaunist miljööd rikuvad lagunenud hooned, millest on säilinud vaid vundamendid ja osaliselt ka müürid. Kõige paremini on säilinud mü edelaservas paiknev endine hoone. Lisaks rikuvad miljööd ehitusprahi kogumid, mis on tekkinud varede vahele. Seega loob käesolev detailplaneering ka paremad tingimused kogu ala korraldamiseks.

Iseloomulikud on mü alale suured asfalteeritud platsid, mis olid vajalikud tuletõrjeautodele. Täna on mainitud platsid säilinud suhteliselt kasutamiskõlblikena.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine, uuteks elamukruntideks jaotamine ja lahenduste andmine vajalike kommunikatsioonivõrkudega varustamiseks. Kruntide suurus on 1020 kuni 1828m².

Maa-ala keskosas on üks sotsiaalmaa-ala, mis on ette nähtud mänguplatsi rajamiseks. Sots.maa asukoht on tingitud olemasolevast asfalteeritud platsist, mis kujuneb soodsaks väljakuks rula- ja rulluiskudega sõitjatele. Sots maa piiratakse, et vältida autodega

väljakuks rula- ja rulluiskudega sõitjatele. Sots maa piiratakse, et vältida autodega juurdesõitu mänguväljakule. Sots.maal tagatakse läbipääs krundi suhtes diagonaalselt, et hõlbustada läbipääsu jalakäijatele, kes soovivad järgnevatele metsaaladele jalutama või sportima minna.

Arhitektuurselt on krundid jaotatud selliselt, et tekiks loogiline tänavajaotus ja hoonestusmassiivide ühtlustumine. Kõige põhjapoolsemasse ritta paigutatud elamutekruntide suurus on kõige väiksemad s.o. ca 1000 m². Keskmine rida on suuremate kruntidega ca 1200 m² ja kõige lõunapoolsem rida, kuhu kuuluvad ka ridaelamud on kõige suuremad, kuid mitte üle 1828 m².

3.1. Hoonestus.

Määratud hoonestusalade kaugus kruntidevahelistest ja välispiirist on enamuses 5 m, teeala servast 7m. Maksimaalne hoonestusalune pind on väikeelamukruntidel 300m² ja ridaelamukruntidel 400 m². Kruntide täisehituse % sõltub krundi suurusest. Kruntidel on lubatud rajada kuni 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet), maksimaalne korruselisus on 2.

Elamute katuseharjad on suunatud paralleelselt või risti siseteega, et vältida hoonete ebakorrapärasest paigutusest maa-alal. Katusekalle peab ületama 20 kraadi.

Läänepoolsete kruntide haljastamisel arvestada, et säiliks võimalikult kõrghaljastust.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3, maksimaalne kõrgus maapinnast 11-19 m, arvestades tuleohutuse eeskirju.

Ehitusõigused vt. tabel

3.2. Teed ja liiklus.

Tegemist on maaüksusega, mis jääb uue perspektiivse elamurajooni ühte serva. Seetõttu on käesoleva planeeringuga tagatud üks läbipääs perspektiivsetele uutele idapoolsetele naabritele. Teine sisetee ristub krundi keskosas ühendustänavaga. Viimase asukoht on ajendatud olemasolevast asfaltteest.

Maa-ala siseteed on lahendatud 12 m laiuse teekoridoridena. Sellega tagatakse kahesuunaline liiklus ja ka piisav teepeenar, mille alla paigutatakse vajalikud tehnotrassid.

Parkimine lahendatakse kruntidel.

Kõik teed on ette nähtud vastavalt kas rekonstrueerida või välja ehitada asfaltbetoonkattega teedeks. Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja -projektid.

3.3. Haljastus ja heakord

Tähelepanu tuleb pöörata kõrghaljastuse säilitamisele.

KRUNITDE KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD JA ANDMED KRUNITDE MOODUSTAMISEKS										
Krundi aadressid det. planeeringus	Krundi planeeritav suurus (m)	Krundi planeeritud sihtotstarve	Maa sihtotstarbe tasakaal (%)	Ehitusalune pind (m2)	Täisehituse %	Hooneite arv krundil	Hoone(ite) maksimaalne kõrgus (m)	Moodustatakse kinnistustest	Osade senine otstarve	Piirangud
1.	1045	EE	100	300	28,7	2	11	71801:001:0540	M	
2.	1053	EE	100	300	28,5	2	11	71801:001:0540	M	
3.	1049	EE	100	300	28,6	2	11	71801:001:0540	M	
4.	1045	EE	100	300	28,7	2	11	71801:001:0540	M	
5.	1052	EE	100	300	28,5	2	11	71801:001:0540	M	
6.	1051	EE	100	300	28,5	2	11	71801:001:0540	M	
7.	1025	EE	100	300	29,2	2	11	71801:001:0540	M	
8.	1207	EE	100	300	24,9	3	11	71801:001:0540	M	tehnovõrkude servituut
9.	1210	EE	100	300	24,8	3	11	71801:001:0540	M	
10.	1412	EE	100	300	21,2	3	11	71801:001:0540	M	
11.	1027	Ümr	100					71801:001:0540	M	
12.	1234	EE	100	300	24,3	3	11	71801:001:0540	M	
13.	1224	EE	100	300	24,5	3	11	71801:001:0540	M	
14.	2445	EEr	100	400	16,4	3	11	71801:001:0540	M	
15.	1871	EEr	100	400	21,4	3	11	71801:001:0540	M	
16.	1334	EE	100	300	22,5	3	11	71801:001:0540	M	
17.	49	Th	100	40	81,6			71801:001:0540	M	
18.	1089	EE	100	300	27,5	3	11	71801:001:1080	M	tehnovõrkude servituut
19.	1087	EE	100	300	27,5	3	11	71801:001:1080	M	tehnovõrkude servituut
20.	2423	L						71801:001:0540	M	
21.	1622	L						71801:001:0540	M	
KOKKU	26554			5340						

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD
 PLANEERITAVA ALA SUURUS: 26554 m2
 PLANEERITAVA ALA BILANSS

elamumaa: 21433 m2
 transpordimaa: 4045 m2
 tootismaa: 49 m2
 sotsiaalmaa: 1027 m2

SULETUD BRUTOPIND KOKKU: 10640 m2
 elamispind: 10600 m2
 tootmispind: 40 m2

Sotsiaalmaakrundile on soovitatav rajada kaitsehekk, kuna praegune ala on suhteliselt lage.

Hooneistamisel likvideeritavad puud asendada samas koguses, et tekiks jätkusuutlik vegeteerimine piirkonnas.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus. Haljastuse (ja hoonete) kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate puude säilimist.

3.4. Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 10 m. Igale krundile määratakse vajalik kuja vastavas ehitusprojektis.

Hoonete tulepüsisivusaste on min. TP3.

Tuletõrjervee 5 l/sec tagavad tee äärde monteeritavad hüdrandid vahekaugustega mitte üle 150 m.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

1. Veevarustus (V1)

Antud alal moodustatavate 2 korruseliste individuaal- ning üldelamukruntide summaarne arvutuslik veetarbimine:

Orienteeruv püsielanike arv : 92

Arvutuslik veetarbimine arvestades kastmisvett:

$92 \times 0,15 \times 1,2 \times 1,5 = 25 \text{ m}^3/\text{ööp.}$

Ööpäevane veetarbimismäär elaniku kohta on võetud $0,15 \text{ m}^3$.

Orienteeruv arvutuslik tunnitarbimine : $\sim 6 \text{ l/s}$.

Orienteeruv sekundiline veetarbimine : $\sim 1,7 \text{ l/s}$.

Projekteerimisel on arvestatud AS SAKU MAJA poolt väljastatud veevarustuse eeltehniliste tingimustega 17.04.2003.a. antud alale.

Siseteede alale, teepeenra alla paigutatava veetorustiku, mis asub ühiskaevikus rajatava reoveetorustikuga, läbimõõt on 110 mm, 63 mm, 40mm.

Torustik on plastmassist : PN 10.

Igale moodustatavale krundile sisse-väljasõidu koha lähedale monteeri – takse liitumispunkt – maakraan (ääriskummikiilsiber) spindlipikenduse ja kapega. Maakraan ei tohi krundi piirile olla lähemal kui 0,4 m.

Detailplaneeringu ala veetorustik (V1) ühendatakse tee servale projekteeritava plasttoru Ø 110 mm abil, ja tee ristumispiirkonnas ol.oleva veetoruga. Ühenduskohta tuleb paigutada ja sulgemisarmatuur vastavalt ISO 9001 standardile.

teele paigaldada projekteeritud vee- ja reoveekanalisatsiooni torud ühiskaevikusse min. puhasvahaga üksteisest 0,5 m. Peale uue torustiku ekspluatatsiooni lubamist ol.olev amortiseerunud veetoru Ø 50 mm sulgeda – välja lülitada.

Uued maapealsed tuletõrjehüdrandid on paigutatud ca 150 m- ste vahedega üksteisest.

Kõik veetorud paigaldada ol. olevast ja planeeritavast maapinnast 1,8 m sügavusele.

Veetoide saadakse asula 2 –lt töökorrast veepumplalt , mis katavad piirkonna perspektiivse veetarbimise. Pumbad kindlustavad tulekahju ajal arvutusliku veekulu välistulekahjule antud 2 korruselisel hoonestusalal. Elamute tulepüsivusaste on TP 3 .Välitulekustutusvesi on 5 l/s maksimaalsel veetarbimise tunnil ning garanteeritud vaba rõhk ala kaugemas ja kõrgemas punktis 10m VS .

4.2. Reoveekanaliseerimine (K1)

Vaadeldaval alal kuulub väljaehitamisele ühtne reoveekanaliseerimis-süsteem – plastmasskanaliseerimistorustikud Ø 160 mm koos igale moodustatavale kinnistule määratud liitumispunktidega . Reoveekanaliseerimise torustik paigutatakse maa-ala siseteede-liiklusmaale (L) teepinna alla ühiskaevikusse tänava veetorustikuga (V1) .

Projekteerimisel on arvestatud AS SAKU MAJA poolt väljastatud kanalisatsiooni eeltehniliste tingimustega 17.04.2003.a.

Torustik omab normikohast kallet , kaevudevahelisi kaugusi ning pai-galdussügavust maapinnast.

Kanaliseerimise –ja veetorustiku paiknemist siseteede tsoonis-liiklusmaal (L) vt. jooniselt tee ristlõikelt.

Detailplaneeringu alalt suunatakse reoveed Liivaku tn.-va serva planeeritud Ø 160 mm –sesse plasttorustikku , mis ühendatakse Liivaku , Raba, Nõlvaku ja Tooma tee ristumispunktis Ø 250 mm –se torustiku .

Detailplaneeringu ala maaüksustele projekteeritud hoonestuse arvutuslik reoveekogus : ca 17 m³ / ööp. .

4.3. Sadevesi ja дренаazh

Antud planeeritava ala pinnased on kergesti vett imavad ning põhjavee tase on sügav ning saju ja sulavete perioodidel seetõttu liigvesi puudub.

Planeeritava ala lähedal puudub sade – ja дренаazvete ärajuhtimise süsteem. Iga moodustatava krundi sadeveed imuvad selle krundi territooriumil pinnasesse. Liiklusmaal (L) voolavad sadeveed kõvakatetelt teeäärsele murupinnale .

Männiku Tuletõrjedepoo ja Liivaku 8 mü detailplaneering

4.4. Elektrivarustus

Käesolevaga on antud planeeritava ja maaüksuste (IMänniku küla, Saku vald, Harju maakond) elektrivarustuse 10 kV ja 0,4 kV liini trassi, alajaama ja liitumis- ning transiitkilpide asukoha põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.31726 21.04.2003 a.

Planeeritava ala elektrihoovuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 210 kW. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Maaüksuste elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 10/0,4 kV võimsusega komplektalajaam orienteeruva trafovõimsusega 250 kVA. Planeeringuga on ette nähtud perspektiivne alajaama krunt, mis võimaldab komplektalajaama kohest ehitust.

Majade elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud piki kinnistuvahelisi sõidutee äärset haljasala kaabelliinid liitumispunktidega kinnistu piiril või selle läheduses väljaspool kinnistut. Valdajal täpsustada liitumispunkti lõplik asukoht ja peakaitsme suurus Eesti Energia AS-s. alal tekkivad 2 krunti on maaomanike andmetel juba ASiga Eesti Energiaga liitunud, samuti on olemas eelnimetatud kinnistul telefoniühendus.

Kinnistuvahelistele teedele näha ette välisvalgustus.

4.5. Side

Planeeritava maaüksuse elamute telefoniseerimiseks on AS Eesti Telefon välja andnud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 2251366 30.01.2003 a. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidetrasside ehitamiseks. Sidekaabli jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga vastavalt piirkonna sideteenusega varustava firma tehnilistele tingimustele. alal tekkivad 2 krunti on maaomanike andmetel juba AS-iga Eesti Telefon liitunud.

Tellijä:

Arhitekt: Inga Pajula,

Insener: Ants Laasfeld (A-Projekt)