

Töö nr. 01-08

Tellijad: Juhan Toots, Jasse Jallai, Vello Ruhno, Alari-Uku Heldna

Objekt:

Arula II (72701:003:0041), Aruvälja I (72701:003:0284) ja
Aruvälja (72701:003:0285)
kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Aila küla
Saue vald, Harjumaa

Koostas: Sven Prints MTR EEP000746

Joonestas: Roman Fedosejev

Tel. 5204029

e-mail: roma7@hotmail.ee

Tallinn 2008

Sisukord

Seletuskiri

Joonised:

DP-1 Maa-ala tugiplaan tehnovõrkudega

DP-2 Krundijaotusplaad

DP-3 Hoonestus- ja liiklusplaad

DP-4 Teede ristprofiilid

DP-5 Tehnovõrkude plaad

Lisad:

Seletuskiri planeerimiskomisjoni märkuste kohta

Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokollid, detailplaneeringu läbivaatamine

Juurdepääsutee kasutuse koostõlastused

Detailplaneeringu lähtetingimused, Vallavalitsuse korralduse ära kiri

Detailplaneerimise õiguse üleandmise lepingu ära kiri

Detailplaneeringu algatamisega seotud materjalid

Tehnilised tingimused

Omandiõiguse ja katastrimaterjalid

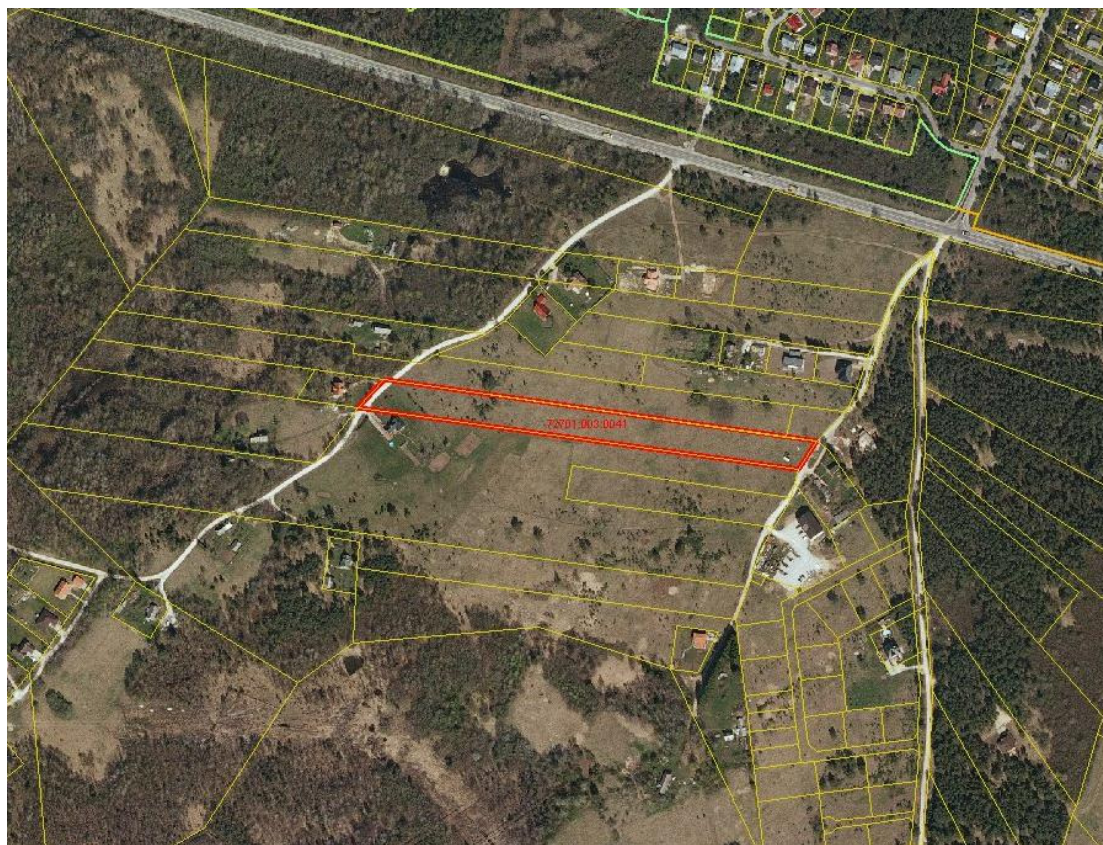
Arula I DP välisvõrkude plaad

Saue valla VK arengukava 2008-2020, Mäe kogumisala joonis

Koostõlastuste joonis



Detailplaneeringu ala



Seletuskiri

Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 27.11.2007.a. korraldus nr. 860, millega algatati detailplaneering Aila küla Arula II maaüksusel. Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 642 algatati detailplaneering Arula I ja IV kinnistutel, eesmärgiga tehnoarajatiste maa-ala määramiseks ning liita Arula I ja IV detailplaneering Arula II detailplaneeringu koosseisu. Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 150 17.03.2009 algatati detailplaneering Aruvälja ja Aruvälja I eesmärgiga transpordimaa krundi moodustamiseks. Nimetatud planeeringud on liidetud üheks ja käsitletakse ühtse planeeringuna. Planeeringu ala piirneb järgmiste kinnistutega:

1. Rooma (katastritunnus 72701:003:0550)
2. Arula IV (katastritunnus 72701:003:0086)
3. Aruvälja (katastritunnus 72701:003:0285)
4. Aruvälja I (katastritunnus 72701:003:0284)
5. Arula I (katastritunnus 72701:003:0126)

Planeeritava ala suurus on 5,3 ha (53279 m²). Detailplaneeringu projektis on arvestatud Saue valla üldplaneeringu ja Saue valla ehitusmääruse nõuetega. Alusplaanina on kasutatud A-projekt Oü poolt 2007.a. detsembris tehtud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M1:1000.

Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Saue Tõkke tänava vastast üle Tallinna ringtee (maantee nr 11) algava kruusatee ja Pikamäe tee vahel, Tallinna ringteest u 300 m lõunasse. Planeeritava ala moodustab Arula II maaüksus, (katastritunnus 72701:003:0041), Aruvälja I (katastritunnus 72701:003:0284) ja Aruvälja (katastritunnus 72701:003:0285), maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa. Arula II maaüksus on hoonestamata, kõrghaljastus puudub, krundi lääneosas kasvavad madalad männid, piki krundi lõunapoolset piiri on noor kuusehekk.

Kruntide moodustamine

Käesoleva töö eesmärgiks on Arula II maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja jagamine pereelamukruntideks, krunde teenindavaks teemaaks ja haljasalamaaks. Ning Aruvälja ja Aruvälja I kinnistute jagamine eesmärgiga moodustada koos Arula II kinnistu jagamisega teemaa, laiusega 10m. Antud eesmärgi realiseerimine tuleneb detailplaneeringu lähtetingimustest.

Detailplaneeringu kohaselt (vt. Krundijaotusplaani) moodustatakse olemasoleva Arula II kinnistu jagamisel 7 kinnistut: viis pereelamumaa kinnistut, üks haljasala kinnistu ja kaks teemaa kinnistut. Pereelamumaa kinnistud moodustatakse pindaladega vahemikus 2214-2473 m². Teemaa kaudu toimub juurdepääs kinnistutele ja samuti paigutatakse teemaale kommunikatsioonid. Planeeringu järgi jagatakse Aruvälja ja Aruvälja I eesmärgiga moodustada lahutatavatest osadest kinnistuid teenindav teemaa, laiusega 10 m (vt. Krundijaotusplaani DP-2).

Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused

Detailplaneeringuga nähakse ette elamumaakruntidele hoonestusalad ja ehitusõigus pereelamu ja abihoone ehitamiseks. Hoonestusala on määratud selliselt, et naaberkinnistute hooned ei paikneks teineteisele lähemal kui 8 m (Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315; EVS 812-7:2008 Ehitiste Tuleohutus). Põhihoone ja abihoone ning väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusaluse pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Detailplaneeringu järgi on igale elamukrundile lubatud ehitada kaks hoonet – elamu ja abihoone. Hoonestusalad ja ehitusõigused on toodud joonisel „Hoonestus- ja liiklusplaan koos tehnovõrkudega” DP-3.

Kruntide ehitusõigused:

KRUNTIDE TEHNILISED NÄITAJAD

Pos. nr.	Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala, m ²	Maks. ehitusalune pind, m ²	Maks. täisehituse protsent, %	Elamu maks. korruselisus	Lubatud hoonete arv krundil (elamu+abihoone)	Elamu katuseharja lubatud suurim kõrgus, m	Abihoone katuseharja lubatud suurim kõrgus, m	Hoonete katuse kalle	Suletud brutopind m ²	Minimaalne tulepüsisivus klass	Maa sihtotstarve vastavalt detailplaneeringu liigile	Maa sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile	Sihtotstarbe osakaal vastavalt katastriüksuse liigile%	Piirangud
1		2214	340	15	2	1+1	10	5	0°-45°	500	TP3	EP	E	E100	kui katuse kalle on 0-15°, siis hoone kõrgus võib olla 6,5 m
2		2210	340	15	2	1+1	10	5	0°-45°	500	TP3	EP	E	E100	kui katuse kalle on 0-15°, siis hoone kõrgus võib olla 6,5 m
3		2210	340	15	2	1+1	10	5	0°-45°	500	TP3	EP	E	E100	kui katuse kalle on 0-15°, siis hoone kõrgus võib olla 6,5 m
4		2469	350	14	2	1+1	10	5	0°-45°	500	TP3	EP	E	E100	kui katuse kalle on 0-15°, siis hoone kõrgus võib olla 6,5 m
5		2473	350	14	2	1+1	10	5	0°-45°	500	TP3	EP	E	E100	kui katuse kalle on 0-15°, siis hoone kõrgus võib olla 6,5 m
6		662	ehitusõiguseta									HP	Ü	Ü100	
7		4419	ehitusõiguseta									LT	L	L100	eratee
8		424	ehitusõiguseta									LT	L	L100	
	Arula IV	ei muutu	Hoonestuõigus ei muutu												Veeترassi servituut, 2m trassist
	Arula I	ei muutu	Hoonestuõigus ei muutu												Elektriliini servituut, 1m liinist Veeترassi servituut, 2m trassist
	Aruvälja	20498	Hoonestuõigus ei muutu												Elektriliini servituut, 1m liinist
	Aruvälja I	1330	Hoonestuõigus ei muutu												

PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	5.3 ha
Planeeritud kruntide arv	8
Krunditud maa bilanss	
EP	11576 m ²
HP	662 m ²
LT	4843 m ²

Arhitektuursed nõuded ehitistele

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse, ida-lääne suunaliselt teega paralleelselt. Hoonete lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, metall ja puit. Katusekalded planeeritavatel hoonetel on vahemikus 0°- 45°. Katus võib olla kas ühepoolse või kahepoolse kaldega. Katuseharja suund paralleelne krundi piiriga.

Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Arula II kinnistule juurdepääs Tallinna ringteelt tagatakse mööda kahte kohalikku teed pidi: 1) Pikamäe tee ja 2) Tõkke tn. otsast ringteelt algav kruusatee. Elamukruntidele juurdepääsuks on planeeritud teemaa, pos. nr. 7, *laiusega 10m*. Teemaale rajatakse sõidutee, laiusega 3,55m, ja tehnosüsteemid. Rajatav tee, teemaal pos. nr. 7, on planeeritud erateeks. Tee on planeeritud kergkatendiga (nt. Mustsegu, freesasfalt). Lisaks on planeeritud eraldi maaüksusena teemaa, kust läheb läbi praegu sisuliselt avalikus kasutuses olev tee (planeeringus pos. nr. 8). Teema laiuseks arvestatakse 14 m. Antud planeeringuga eraldatakse teemaaks Arula II kinnistust 10,5 m ning tulevikus oleks vaja Arula IV-st eraldada teemaaks 3,5 m. Planeeringul kõnniteid eraldi ei planeerita. Kruntide juurdepääsuteele on planeeritud iga kinnistu kohta parkimistasku. Tee laius parkimistasku kohal on 5,5 m ja parkimistasku pikkus 15 m. Parkimistaskutega on tagatud autode möödasõidu võimalus. Parkimistasku kohal on EVS 843:2003 kohaselt tagatud kahe veoauto möödasõidu võimalus. Samuti on planeeritud vähemalt kaks krundisest parkimiskohta igal elamumaa krundil.

Heakorrasutus ja haljastus

Olemasolev haljastus säilitatakse. Krundil, pos. nr. 1, tuleb jälgida, et hoone paigutamisel krundile, säilitataks võimalikult palju olemasolevaid noori mände. Kinnistutele on planeeritud kõrghaljastus 10-15 % krundi pindalast. Haljastamisel tuleks arvestada suhteliselt nigelate kasvutingimustega. Kasvutingimuste poolest sobivad mägimänd, kadakas, pihlakas, kuusk, harilik põõsasmaran, tuhkpuu, sirel. Haljastuse rajamisel tagada nähtavus nähtavuskolmnurgas ristmikel. Kruntide piirded võivad olla maksimaalselt 1,6m kõrged. Rajatavad piirded peavad sobima omavahel naaberkinnistute omadega tänavapoolses osa.

Keskkonnakaitse

Planeeritavate elamute soojuseallikana kasutatakse kas soojuspumpasid, puidupõhist kütet, päikeseenergiat, elektrit või nende kombinatsioone. Piirkonnas puudub maagaasiga liitumise võimalus. Kinnistud varustatakse veega, mis tuleb olemasolevast puurkaevust, Mäetee 1. Planeeritav ala asub reoveekogumisalal, kuid hetkel ühiskanalisatsioon puudub, seega reovee käitlemine on planeeritud kogumismahutitega. Igale krundile on planeeritud üks kogumismahuti, mahuga 10m³. Kogumismahutid peavad sobima reoveekogumiseks ja olema lekkekindlad. Kogumismahutid on ajutine lahendus ning ühiskanalisatsioonitrassi väljaehitamisel on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga. Olmeprügi kogumiseks on ette nähtud igale kinnistule prügikonteinerid. Taaskasutatavad jäätmed, mille liigiti kogumine on korraldatud, tuleb paigutada liigiti vastavatesse kogumismahutitesse. Jäätmemahuti peab paiknema naaberkinnistu piirist vähemalt 3 meetri kaugusel ja jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni

4 meetrit. Mahutid võib paigutada vastavatesse jäätmemajadesse, katusealustesse või aedikutesse.

Kuna planeeritav ala asub Tallinna ringteest u 240 meetri ja raudteest 600 meetri kaugusel, on tehtud liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine. Vastavalt arvutustele on müratasemed planeeritaval alal päevasel ajal 45...54 dB ja öisel aja 45... 49 dB, mis annab välja normtaseme. Eluruumides nõutava mürataseme saavutamiseks peab välispiirde konstruktsiooni ühisisolatsioon $R'_w + C_{tr} \geq 30$ dB. Akende helipidavus peab olema samaväärne välisseina helipidavusega, kui akende pind moodustab rohkem kui 50% välispiirde pinnast. Soovitavalt arvestada ka ruumide paigutust. Erimeetmeid (müratõkked) müratõkestamiseks kasutama ei pea.

Tehnovõrgud

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus tagatakse olemasolevast puurkaevust, mis asub Mäetee 1. Kinnistute veega varustamiseks rajatakse jaotustorustik, mis algab Mäetee 1 kinnistult ning kulgeb piki Arula IV kinnistu piiri ja Arula tee teemaad. Planeeritavate kinnistute arvutuslik vooluhulk on 4 l/s.

Tulekustutusvesi saadakse Arula I kinnistul asuvast hüdrantist, mis asub Arula II kinnistu piirist 20m idasuunas.

Kanaliseatsioon ja sadevesi

Planeeritav ala asub reoveekogumisalal, kuid hetkel ühiskanalisatsioon puudub, seega reovee käitlemine on planeeritud kogumismahutitega. Iga krundile on planeeritud üks kogumismahuti, mahuga 10m³. Kogumismahutid peavad sobima reoveekogumiseks ja olema lekkekindlad. Kogumismahutite orienteeruvad asukohad on toodud põhijoonisel. Kogumismahutid on ajutine lahendus ning ühiskanalisatsioonitrassi välja ehitamisel on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga. Planeeringuala sademeveed on ette nähtud immutada. Sadevesi lahendatakse iga krundi siseselt vertikaalplaneerimisega hoonetest eemale.

Teede sadeveed on juhitud ristikalletega teemaale ja immutatakse pinnasesse. Tee kalded on näidatud joonisel „Tee ristiprofiilid“.

Soojavarustus

Planeeringu alal puudub kaugkütte võimalus. Puudub gaasitrassiga liitumise võimalus. Elamute kütteks saab kasutada kas elektrit, soojuspumpasid, vedel- või tahkekütuseid (mitte kivisütt).

Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine lahendatakse “Villi” ja “Morelli” alajaamade baasil. Planeeringuala võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 5 x (3x25 A). Elektritrassid rajatakse kas õhuliinidena või maa-aluste kaablitenä. Elektritrassid kulgevad mööda olemasolevaid elektriposte õhuliinidena ning maakaablid on paigutatud teemaale. Jaotus- ja liitumiskilbid on planeeritud elamukruntide piirile.

Sidevarustus

Sidevarustus planeeringualal lahendatakse mobiil- või raadioside baasil.

Tuleohutus

Planeeringus on arvestatud järgmiste eeskirjade nõuetega:

- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 27.10.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

Päästetehinka juurdepääs kruntidele ja nendel paiknevatele hoonetele on tagatud ringteelt tulevatelt teedelt ja juurdepääsutee (Arula tee) kaudu. Juurdepääsutee laius on 3,55m. Tulekustutusvesi saadakse Arula I kinnistul asuvast hüdrantist, mis asub Arula II kinnistu piirist 20m idasuunas. Veevõtukoha vajalik võimsus on 5 l/s. Ehitusõiguse järgi võib igale elamukrundile ehitada kaks hoonet – elamu ja abihoone, tulepüsisivusklassiga TP3. Hoonetevaheline tuleohutuskujuga on vähemalt 8 m.

Kuritegevuseriske vähendavad tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske planeeritavas piirkonnas vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdustele sissepääsude piiramine
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, video valve) ja valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

Servituutide vajadus

Krunditava kinnistu Arula II tehnovõrkudega varustamiseks, seatakse detailplaneeringuga moodustavate kruntide kasuks servituudid Arula I ja Arula IV kinnistutel.

Planeeritavate tehnovõrkude servituutide määramise vajadus on toodud allolevas tabelis:

Teeniv krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	Valitsev krunt, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut
Arula IV	Pos. 1, Pos. 2	Elektrikaablite teenindamiseks
	Pos. 1, Pos. 2, Pos. 3, Pos. 4, Pos. 5	Veetorustiku teenindamiseks
Arula I	Pos. 1, Pos. 2, Pos. 3, Pos. 4, Pos. 5	Veetorustiku teenindamiseks
	Pos. 3, Pos. 4, Pos. 5	Elektrikaablite teenindamiseks
Aruvälja	Pos. 1, Pos. 2	Elektrikaablite teenindamiseks

Kooskõlastuste tabel

Jr k. Nr .	Kooskõlastav organisatsioon /planeeritval alal paikneva vara omanik	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	Nr. 1178; 29.09.2008	Kooskõlastatud Tamur Vaher	DP orig. kaust	-
2	Eesti Energia AS	Nr. 8609; 08.10.2008	Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; Debora Rüütel	DP orig. kaust	-
3	Arula IV	04.10.2008	Olen nõus, Sülvi Seppel-Hüvonen	DP orig. kaust	
4	Arula I	04.10.2008	Olen nõus, Sülvi Seppel-Hüvonen	DP orig. kaust	
5	Aruvälja I	05.10.2008	Olen nõus, Toivo Viidu	DP orig. kaust	
6	Aruvälja	04.10.2008	Olen nõus, S. Viidu, Ruth Vask	DP orig. kaust	
7	Rooma	05.10.2008	Olen nõus, Ene Krinal	DP orig. kaust	
8	Arula IV	05.10.2008	Olen nõus, Toomann	DP orig. kaust	
9	Aru	06.10.2008	Olen tutvunud, Juta-Triin Mägi	DP orig. kaust	
10					
11					