

KÖIDE II

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU
 2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID
 3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD
 4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED
 6. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS
-

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- 20.11.07 Saue Vallavalitsuse korraldus nr 845 „Detailplaneeringu algatamine Koppelmaa küla Endla kinnistul”
- 26.06.03 Saue Vallavolikogu määrusega nr 15 kinnitatud „Saue valla ehitusmäärus”

2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud „Saue Valla üldplaneering”
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19. oktoobri 2005 määruse nr 128 „Nõuded majutustevõttele”
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Turismiseadus
- Looduskaitseseadus
- Teeseadus
- Eesti Standardid
- Ja muud kehtivad õigusaktid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused (OÜ Hectare töö nr 07_428, 29.08.2007)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Endla kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja kinnistule ehitusõiguse määramine turismitalu rajamiseks.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

5.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala (suurusega ca 3,7 ha) asub Saue vallas, Koppelmaa külas. Planeeritavale alale jääb Endla kinnistu.

Endla kinnistu sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik juriidiline isik (vt. lisa nr 1). Juurdepääs kinnistule on lahendatud Padu kinnistul asuva teega. Endla kinnistu on hoonestatud talu ja kolme kuuriga, piirded puuduvad. Kinnistu on kaetud madalhaljastusega, kinnistu ida piiril kasvavad üksikud puud. Kinnistut läbib kuivenduskraav, samuti on kuivenduskraavid kinnistu ida ja lääne piiril (vt. joonis „Tugiplaan“). Kinnistu on varustatud elektriga. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt.

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

5.2 Kontaktvööndi analüüsi järeldused

Planeeringualast idas ja lõunas on metsaga kaetud alad, läänes ja põhjas põllumaad. Üksikud kinnistud (Padu, Kõrtsu) on hoonestatud. Planeeringualast ca 1km kaugusel asub lähim tiheasustus (aiandusühistu Koppelmaa), ca 2km kaugusel on Tallinn-Pärnu-Ikla maantee.

Planeeringuala asub hajaasustusalas. Piirkonnas puuduvad sotsiaalse infrastruktuuri objektid. Endla kinnistut ümbritsevad metsa- ja põllumaad tagavad kinnistule privaatsuse. Tallinn-Pärnu-Ikla maantee tagab hea ühenduse pealinnaga.

Tulenevalt eeltoodust on planeeritaval alal olemas eeldused – hajaasustus, roheline kontaktvöönd, hea ühendus pealinnaga - puhkeküla või puhkelaagri rajamiseks.

6. PLANEERINGULAHENDUS

6.1 PLANEERINGU ALUSED JA PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud rajada Endla kinnistule turismitalu keskmiselt 100 inimese teenindamiseks.

Turismitalu mõiste käesolevas detailplaneeringus tähendab puhkeküla vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19. oktoobri 2005 määruse nr 128 „Nõuded majutusettevõttele” § 4 lg-le 4 ja peatükile 7.

Endla turismitalu eesmärgiks on luua keskkond, mis on suunatud keskmiselt 100 inimesest koosnevate seltskondlike ürituste korraldamisele koos selle juurde kuuluva majutus- ja saunateenusega ning sportimise ja ajaviite võimalustega. Turismitalus on võimalik korraldada ka konverentse, koolitusi laagreid ja muid üritusi.

Samal ajal majutab turismitalu ka üksikkülastajaid ja pakub parkimisvõimalust haagissuvilatele.

Teenuste kompleksi eripäraks on kolme eraldi asuva saunamaja pakkumine, kas eraldi väiksematele seltskondadele või koos suuremate ürituse jaoks.

Puhkeküla peamiseks sihtgrupiks on keskmiselt 100 töötajaga ettevõtted, kes soovivad korraldada seminare, koolitusi, konverentse või ühisüritusi. Väiksema osakaaluga on koolitusfirmad, eraisikud suuremate ja väiksemate seltskondadega ning välituristid.

Samuti saab Endla turismitalu kasutada ka valla huvides, korraldades seal erinevaid kultuuriüritusi, nt rahvatants, koorilaul jne. Lisaks on ettevõttel plaanis hakata korraldama Endla turismitalus eelkõige valla elanikele suunatud jaanitulesid, simmaneid jne.

6.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue Valla üldplaneeringu järgselt jääb planeeritav ala hajaasustusalasse.

- *Koppelmaa ja Maidla külades paiknevad aiandusühistute maa-alad on planeeritud võimalikeks perspektiivseteks väikeelamualadeks. Ülejäänud valla lõunaosa on planeeringus käsitletud hajaasustusalana.*
- *Hajaasustuses on detailplaneeringu koostamine kohustuslik eraldiseisva rida- ja sektsioonelamu, spordikompleksi, kämpingu, motelli, tootmis-, teenindus-, kaubandus-, tööstus-, põllumajandus- ja laohoonete rajamiseks. Erandeid võib teha juba teenindava või kaubandusotstarbelisena toimivate hoonete rekonstrueerimise puhul, kui sellega ei suurene hoone üldpindala.*

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek Saue Valla üldplaneeringu muutmiseks – muuta Endla kinnistu elamumaa sihtotstarve ärimaaks.

6.1.2 Maakasutus

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud muuta Endla kinnistu sihtotstarve elamumaast ärimaaks.

6.1.3 Ehitusõigus ja nõuded hoonete ehitusprojektidele

Turismitalu/ puhkeküla rajamiseks on kinnistule määratud ehitusõigus viie kahekorruselise majutushoone ja ühe ühekorruselise pumpla püstitamiseks.

Jrk nr	Ehitise nimetus	Ehitus-alune pind m ²	Max. Korruselisus	Suletud brutopind m ²	Tule-püsivus	Arhitektuurinõuded
			hoone kõrgus (m)			
1	Peahoone	350	2 9	700	TP3	- Lahtine hoonestusviis - Katusekalle 20°-45° - Katusehari risti või paralleelne tänavaga - Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (kivi, krohv, puit, palk)
2	Saunahoone	150	2 9	300		
3	Saunahoone	150	2 9	300		
4	Saunahoone	150	2 9	300		
5	Majutushoone	400	2 9	800		
6	Pumpla	30	1 4	30		

Peahoone ehk vastuvõtuhoone on planeeritud kinnistu peamise sissesõidutee lähedale.

NB! Hoonete projektide koostamisel juhendada Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19. oktoobri 2005 määrusest nr 128 „Nõuded majutusettevõttele”.

6.1.4 Piirete kujundustingimused

Piirete kõrguseks kuni 1,5m.

- Täpsem lahendus hoonete ehitusprojekti(de)s.

6.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

6.2.1 Keskkonnakaitsetingimused

Teed ja platsid on planeeritud rajada vett läbilaskva konstruktsiooniga (tänavakivi liivaalusel, graniitkillustik jne).

6.2.2 Küttevastustus

Hoonete soojusega varustamiseks kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise (nt. Maasoojus, päikese-, hüdro-, tuule- ja elektrienergia).

6.2.3 Haljastus

Enamus kinnistust on planeeritud piirata vabakujulise hekiga. Samuti on planeeritud eraldada vabakujulise hekiga üksteisest saunahooneid, mänguväljakud ning karavanidele mõeldud parkimiskohad. Lisaks on planeeritud kinnistut ilmestada puude ja põõsastega.

- *Haljastuse täpsem lahendus sh. planeeritava puittaimestiku täpsem asukoht ja liigiline koosseis haljastusprojekti ja/või hoonete ehitusprojekti(de)s.*

6.2.4 Sadeveed

Sadevete äravool on lahendatud kuivenduskraavidega.

- *Täpsem lahendus hoonete ehitusprojekti(de)s*

6.2.5 Jäätmed

Turismitalus/ puhkekülas peab olema üks prügikonteiner kuni 12 voodikoha kohta.

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt. Jäätmete kogumine toimub kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerid peavad olema betoneeritud või asfaltkattega alusel. Jäätmed ja prügi paigaldada eelnevalt spetsiaalsetesse kilekottidesse pakituna sulguva kaanega metall- või plastikkonteineritesse. Jäätmekonteinerite tühendamiseks tuleb sõlmida kinnistu valdajal prügi äraveo leping vastava teenuse osutajaga. Jäätmekonteinerite tühendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab kinnistu valdaja.

Täpsem jäätmete kogumine lahendatakse ehitusprojektides juhitud eeltoodust.

Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt. joonis „Põhijoonis”

6.2.6 Heakord

Kinnistule on kavandatud lastemänguväljak ja spordiväljak.

Planeeritavate hoonete külge on ette nähtud projekteerida välisvalgustus.

Kinnistule planeeritud siseteed mootorsõidukitele on planeeritud katta pinnasekattega.

6.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

6.3.1 Juurdepääsud

Kinnistule on planeeritud kaks juurdepääsu: üks Kõrtsu kinnistult ja teine Padu kinnistult. Juurdepääsude tagamiseks on kavandatud seada Kõrtsu ja Padu kinnistutele teeservituudid.

6.3.2 Parkimine

Kinnistule on kavandatud parkimine mootorsõidukite ja haagissuvilate tarvis.

Parkimine on lahendatud omal krundil vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis „Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivid“ äärelinnale määratud normidele.

Parkimiskohad on määratud valemiga:

$$P = A \times n, \text{ kus}$$

P – parkimiskohtade arv

A – suletud brutopind

n – parkimismormatiiv

Jrk nr	Ehitise nimetus	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud prkimiskohtade arv krundil
1	Peahoone	Majutushoone	700 x 1/100	7	17
2	Saunahoone	Majutushoone	300 x 1/100	3	6
3	Saunahoone	Majutushoone	300 x 1/100	3	7
4	Saunahoone	Majutushoone	300 x 1/100	3	7
5	Majutushoone	Majutushoone	800 x 1/100	8	12
6	Pumpla	Pumbamaja	-	-	-
KOKKU				24	49

Lisaks eeltoodud 49-le parkimiskohale on kinnistule kavandatud 11 parkimiskohta karavanidele ja 11 parkimiskohta karavane vedavatele sõidukitele.

6.4 TEHNOVÕRGUD

6.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt ET-1 1001-0193 „Vee tarbimismid“ on detailplaneeringu ala majandusjoogivee vajadus 20 m³/ööp (200 l/ööp inimese kohta).

Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada planeeritava puurkaevuga.

Välimine tulekustutusvesi on planeeritud lahendada tuletõrjeveemahutitega.

- *Täpsem lahendus sh. torustiku täpne asukoht ja tulekustutusvesi tööprojektis.*

Kanalisatsioon on planeeritud lahendada kinnistupõhiselt kogumismahutitega (50m³). Kogumismahuti peab olema vettpidav ning tagama reovee jõudmise reoveepuhastisse, selleks on reoveetekiatal (kinnistu valdajal) kohustus sõlmida vastav teenuse osutamise leping puhastusseadme haldajaga.

Kogumismahutite soovituslikud asukohad vt. joonis „Tehnovõrkude koondplaan“.

- *Täpsem lahendus sh. kogumismahutite ja torustiku täpsed asukohad tööprojektis ja hoonete ehitusprojekti(de)s.*

6.4.2 Elektrivarustus

Kinnistu elektrienergiaga varustamine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju Regiooni tehnilistele tingimustele nr 146528 3.06.2008 (vt. lisa nr 4). Endla kinnistu elektrienergiaga varustamine lahendatakse 10/0,4kV „Koppelmaa“ alajaama rekonstrueeritavalt F-2 fiidril.

Kinnistu piirile on planeeritud kolm kahetariifset liitumispunkti:

- kinnistu lõunaosas peahoonele (kaitsmega 3x25A);
- keskosas kolmele saunahoonele (kaitsmega 3x3x16A);
- kinnistu põhjaosas majutushoonele ja pumplale (kaitsmega 3x25A+10A).

Liitumiskilpidest hoonete peakilpideni ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeritavate hoonete külge on ette nähtud projekteerida välisvalgustus.

- *Täpsem lahendus tööprojektis.*

6.4.3 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside ja GPRS-ühenduse abil.

6.5 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate elamute tuleohutust iseloomustavad näitajad:

- Hoonete kasutamisetstarve II ja VI kasutusviis
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3
- Tuleohutuskuja min 8 m

Välimise tulekustutusvee tagamine on ette nähtud tuletõrjeveemahutitega.

Tuletõrjeveevõtukoht ja maht lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded lahendatakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust ja kooskõlas Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315/2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

6.6 ERINÕUDED

6.6.1 Servituudid

Endla kinnistule juurdepääsude tagamiseks on kavandatud seada Kõrtsu ja Padu kinnistutele teeservituudid.

Vajadusel seavad kinnistu omanikud servituudi või isikliku kasutusõiguse trassivaldajate kasuks. Vaale kinnistule tuleb seada servituut OÜ Jaotusvõrk kasuks planeeritavate maakaabelliinide tarvis (madalpingeõhuliini postist Endla kinnistuni).

6.6.2 Koormatiseid, kitsendused

- Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50m
- Kuivenduskraavi (maaparandussüsteemi) kaitsevöönd 4m
- Elektri-maakaabelliini kaitsevöönd teljest mõlemale poole 1m

6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- planeeritava ala koosluse mitmekesisus – haljasalad, jalgradade võrgustik, lastemänguväljak, tänavavalgustus. Mitmekesisus tekitab ala elavuse, mis vähendab kuriteohirmu;
- kontrollitunnet tõstab kinnistuisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- kinnistu piiramine piirdeaiaga;
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil.