

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUS-TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	4
3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.	5
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD	6
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS.....	6
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED	6
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	7
4. TEHNOVÕRGUD	7
4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	7
4.1.1 VEEVARUSTUS.....	7
4.1.2 KANALISATSIOON	7
4.1.3 SADEVESI.....	7
4.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	8

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus.

Saue valla ehitismäärus.

Saue Vallavalitsuse korraldus 15. märts 2011 nr 149 Aila küla Heina tee 3,4 ja 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud Saue valla üldplaneering

Saue Vallavolikogu 23. oktoobri määrusega nr 18 kehtestatud Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Topogeodeetiline alusplaan (möödistanud OÜ Geoplus poolt märtsis 2011, töö nr MP-876/03-11)

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntimine ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ärihoonete, väikeelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIO- NAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Saue vallas, Aila külas.

Alale (Arula 1 kinnistu) on OÜ Arhitektuuribüroo 4A poolt koostatud aastal 2001 kehtestatud detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringu põhjal on tekkinud kinnistud aadressiga Heina tee 3, 4 ja 6. Mitmete objektiivsete (Tallinna uue ringtee projekti venimine) ja subjektiivsete faktorite (majanduslangus) koosmõjul ei ole olnud võimalik detailplaneeringut siamaani ellu viia.

Planeeritavale alale aadressil Heina tee 3 on ehitatud OÜ Arula Veod autohooldejaam (ehitusluba nr. 2033, ehr. kood 75012392). Elamukrundid on hoonestamata.

Maapind on ühtlase, võrdlemisi tasase reljeefiga. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 39.07..... 39.39 vahemikku.

Geomorfoloogilise ehituse poolest paikneb ala Põhja- Eesti moreentasandikul. Pinnakatteks on pækivi alusel veeristik ja moreen, mida katab veeriseid sisaldav muld. Pinnasevesi maapinnas ca 1,6 – 2,0 m sügavusel, võimalik veetõus sellest tasemest ca 0,5 m. Kandevõimelt on ehitus-geoloogilised tingimused head.

Kinnistule Heina tee 3 on käesoleval ajal juurdepääs mööda Arula teed.

Ala läbivad madalpinge elektriliinid ja on olemas puurkaev.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist:

Vastavalt varem kehtestatud detailplaneeringule on võimalik kogu elamukvartal välja arendada kui on valmis ehitatud juba projekteeritud ja ehitusluba omavad trassid ja teed (ehitusload nr 1717, 1718).

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta eelmise põhilahendust – toimub ainult 3 kinnistu osas lahenduse täpsustamine ja korrigeerimine.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu lahenduses muudetakse Heina tee 3 kinnistu hoonestusala ja täpsustatakse ehitusõigust ärihoonete rajamiseks ning liidetakse kaks elamumaa kinnistut aadressiga Heina tee 4 ja 6 ning määratakse ehitusõigus ning antakse hoonestustingimused väikeelamu ning abihoonete rajamiseks.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu ala jääb Saue valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalasse, kus moodustatava elamumaa kinnistu minimaalseks suuruseks on 1500 m². Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUS- TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS.1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi	mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa
Hoonete suurim lubatud ehitise alune pind	1200 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	5 695 m ²
Täisehituse protsent:	22 %
Hoonete suurim korruselisus:	3 (kaks täiskorrust+katusekorrus) üks korrus abihoone

Arhitektuurinõuded

Vastavalt ehitusprojektile (eh. registri kood 120233500).

Kitsendused

Servituudi vajadus Eesti Energia keskpinge- ja madalpinge liinile. Liinide kaitsevööndid vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrusega nr 19 *Elektropaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*.

Tänavakaitsevöönd kulgeb piki kinnistu piiri.

POS.2

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt DP järgi:	üksikelamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitise alune pind	350 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu 9,5 m abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	3 496 m ²
Täisehituse protsent:	10 %
Hoonete suurim korruselisus:	2 (üks+katusekorrus) elamu; üks korrus abihoone

Arhitektuurinõuded

Uus projekteeritav elamu ja abihoone on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 30° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki (toonid – must, hall, tumepruun, antiik). Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale).

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Kitsendused

Servituudi vajadus Eesti Energia madalpinge kaablile. Maakaabli kaitsevöönd vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrusega nr 19 *Elektipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*.

Tänaava kaitsevöönd kulgeb piki kinnistu piiri.

PIIRDEAED

Piirdeaed rajatakse kinnistu piirile kõrgusega kuni 1,5 m.

3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.

Käesoleval ajal toimub ajutine juurdesõit Heina tee 3 kinnistule (autohooldejaam) mööda Arula teed. Planeeringuga jääb kogu kvartali juurdesõit nii nagu kehtestatud Arula 1 detailplaneeringus ette oli nähtud – mööda Mäe teed. Arendajate poolt on tellitud ja valla poolt väljastatud ehitusload trasside ja kvartali sisetee ehitusprojektidele (ehitusload nr. 1717 ja nr. 1718, tee ehitusprojekti ehitusluba menetlemisel). Uue juurdepääsutee ehitamine Mäe teelt toimub vastavalt pärast trasside ehitustööde lõpetamist.

Autode parkimine toimub ainult kinnistutel. Arula autohooldejaama krundil on planeeritud parkimiskohad 25-le autole ja moodustatavale elamu krundile 3-le autole. Teistele elamukruntidele oli eelmise detailplaneeringu järgi planeeritud 2 parkimiskohta.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala ja planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist.

3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev väärtuslik haljastus elamukrundil säilitatakse. Järgmistes projekteerimisstaadiumites planeerida täiendavat haljastust.

Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse krundi planeerimisel. Vihmavesi immutatakse põhiliselt krundi murupinda. Kinnistu planeerimisel mitte tõsta krundi pinda.

3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Elamu ja abihoonete tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Elamu on varustada suitsuanduriga.

Autohooldejaama tulepüsivusklass on vastavalt ehitusprojektile (ehitusluba nr. 2033, eh. registri kood 75012392) TP2.

Välisest tuleohutust vett saadakse kuni kogu kvartali veetrassi (koos tuletõrje hüdrantidega) valmimiseni ajutisest tuletõrje veehoidlast suurusega min. 10 m³, mis peab vastama EVS 212-2005 osa 6 nõuetele ja see rajatakse olemasoleva puurkaevu juurde.

3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Naabrivalve
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vastavalt 2001 kehtestatud Arula 1 kinnistu detailplaneeringule on olemas ehituprojektid veevarustusele ja kanalisatsioonile (väljastatud ehitusload nr. 1717 ja nr. 1718).

4.1.1 VEEVARUSTUS

Veevarustusest on käesolevas detailplaneeringus käsitletud elamukrundi veevarustuse rajamist olemasoleva puurkaevu baasil.

Kinnistul Heina tee 3 on veevarustus olemasolevast puurkaevust.

4.1.2 KANALISATSIOON

Kanaliseerimine on mõlemale kinnistule planeeritud plastikust kogumismahutite baasil, Heina tee 3 kinnistul vähemalt 10 m³ (paigaldatud) ja elamukrundil vähemalt 5 m³ suurune.

4.1.3 SADEVESI

Sadevesi immutatakse Heina tee 3 territooriumil parkimisplatsi kõrvale planeeritavale filtriväljakule. Filtriväljakute täpne suurus ja asukoht määratakse koos parkimisplatsi ja Heina tee poolse väljasõidu projekteerimisega (soovitav kasutada kas katkestatud äärekivi või sadevee kaeve parkimisplatsi territooriumil) järgnevas projekteerimisstaadiumis.

Elamukrundil immutatakse vihmavesi krundi murupinda.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt on väljastatud tehnilised tingimused Nr 191465 (väljatatud 25.04.2011, kehtivad 25.04.2013).

Planeeritava üksikelamu varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4 kV kaabelliin Villi 10/0,4 kV alajaamast. 0,4 kV fiidri F-1 õhuliin on ette nähtud demonteerida ja uus kaabelliin viia kuni Mäe tee 3a elamuni.

Planeeringus ette nähtud olemasoleva elektrivõrgu (õhuliini demontaaz ja uue maakaabelliini ehitus) ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Välisvõrkude joonisel on näidatud planeeritava 0,4 kV liini trass, kaitsevöönd ja servituudi vajadus ning liitumiskilbi asukoht.