

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	3
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	3
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	3
3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.	7
3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	7
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD	7
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS.....	7
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	8
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	8
3.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
3.7.1 ELEKTRIVARUSTUS	8
3.7.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
KATRE TEE 1, 3, 5, 7 JA 9 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	10

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Saue valla ehitismäärus

Detailplaneeringu algatamise taotlus kinnistu omanikult

Saue Vallavalitsuse 17. juuni 2014.a korraldus nr 488 „Alliku küla Katre tee 1, 3, 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue valla üldplaneering

Õigusaktid

EVS 843:2003 Linnatänavad

Saue valla jäätmehoolduseeskiri

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

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

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Geoplus poolt juunis 2014, töö nr MP-871/06-14.

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Katre tee 1, 3, 5, 7 ja 9 kruntidel suurendada ehitusalust pinda (kruntide täisehituseprotsendiks määrata kuni 25%) ja abihoonete arvu krundil - võib ette näha kuni 2 abihoonet. Piirdeaiad planeeritakse kruntide piiridele. Kinnistute piire ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala – Katre tee 1, 3, 5, 7 ja 9 kinnistud on hoonestamata ja asuvad Alliku küla Klaokse 11 kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Saue Vallavolikogu 27.jaanuari 2005. aasta otsusega nr 001) moodustatud elamualas. Tegemist on Kotka tee elamupiirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt 2-korruseliste üksik- ja kaksikelamutega ning ridaelamutega.

Klaokse 11 detailplaneeringuga moodustati 17 elamukrunti ja 1 ridaelamukrunt ning määrati kruntidele ehituõigus. Kruntide täisehitusprotsent oli planeeritud 15-20% ja enamuse kruntidele oli planeeritud elamu + üks abihoone.

Juurdepääsutee ning tehnotrassid on välja ehitatud vastavalt Klaokse 11 detailplaneeringule.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga kavandatakse Katre tee 1, 3, 5, 7 ja 9 kruntidel suurendada hoonete ehitusalust pinda (täisehituse % kuni 25) ja abihoonete arvu kuni kaheni krundi kohta, samuti planeeritakse piirdeaiad kinnistu piirile ja muudetakse (suurendatakse) hoonestusalasid.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa, seega vastab detailplaneering üldplaneeringule.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS 1. Katre tee 1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% (üksik)elamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu+2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*	385 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	650 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,5 m, abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	1540 m ²
Täisehituse protsent:	25 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

* ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.

Arhitektuurinõuded

Hoonestusviis vaba, elamu katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Detailplaneeringualal kavandatud hooned on ette nähtud viilkatustega, kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10 – 36 °. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda. Kruntidele on keelatud rajada palkmaju. Hoonete tulepüsivus TP3. Hoonetele ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, kuna tegemist on liigniiske alaga (sademete rohkel alal), vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldi seisvana. Olenevalt kinnistu asukohast võib pinnas ja selle kandevõime olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimistöid.

Hoonete välisviimistluses mitte kasutada kontrasttoone, piirduda loodusliku värvigammaga. Elamu ja abihoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga.

Kitsendused

Kotka tee kaitsevöönd 20 meetrit.

Piirdeaed

Krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune hoonestusega sobiv piirdeaed mööda kinnistu piiri. Kruntide vahelised aiad võivad olla võrkpiirded.

POS 2. Katre tee 3

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% (üksik)elamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu+2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*	375 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	650 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,5 m, abihooone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	1500 m ²
Täisehituse protsent:	25 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

* ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.

Arhitektuurinõuded

Hoonestusviis vaba, elamu katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Detailplaneeringualal kavandatud hooned on ette nähtud viilkatustega, kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10 – 36 °. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda. Kruntidele on keelatud rajada palkmaju. Hoonete tulepüsivus TP3. Hoonetele ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, kuna tegemist on liigniiske alaga (sademete rohkel alal), vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldi seisvana. Olenevalt kinnistu asukohast võib pinnas ja selle kandevõime olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimistöid.

Hoonete välisviimistluses mitte kasutada kontrasttoone, piirduda loodusliku värvigammaga. Elamu ja abihoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga.

Piirdeaed

Krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune hoonestusega sobiv piirdeaed mööda kinnistu piiri. Kruntide vahelised aiad võivad olla võrkpiirded.

POS 3. Katre tee 5

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% (üksik)elamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu+2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*	375 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	650 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,5 m, abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	1500 m ²
Täisehituse protsent:	25 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

* ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.

Arhitektuurinõuded

Hoonestusviis vaba, elamu katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Detailplaneeringualal kavandatud hooned on ette nähtud viilkatustega, kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10 – 36 °. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda. Kruntidele on keelatud rajada palkmaju. Hoonete tulepüsivus TP3. Hoonetele ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, kuna tegemist on liigniiske alaga (sademete rohkel alal), vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldi seisvana. Olenevalt kinnistu asukohast võib pinnas ja selle kandevõime olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimistöid.

Hoonete välisviimistluses mitte kasutada kontrasttoone, piirduda loodusliku värvigammaga. Elamu ja abihoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga.

Piirdeaed

Krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune hoonestusega sobiv piirdeaed mööda kinnistu piiri. Kruntide vahelised aiad võivad olla võrkpiirded.

POS 4. Katre tee 7

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% (üksik)elamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu+2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*	375 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	650 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,5 m, abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	1500 m ²
Täisehituse protsent:	25 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

* ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.

Arhitektuurinõuded

Hoonestusviis vaba, elamu katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Detailplaneeringualal kavandatud hooned on ette nähtud viilkatustega, kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10 – 36 °. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda. Kruntidele on keelatud rajada palkmaju. Hoonete tulepüsivus TP3. Hoonetele ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, kuna tegemist on liigniiske alaga (sademete rohkel alal), vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldi seisvana. Olenevalt kinnistu asukohast võib pinnas ja selle kandevõime olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimistöid.

Hoonete välisviimistluses mitte kasutada kontrasttoone, piirduda loodusliku värvigammaga. Elamu ja abihoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga.

Piirdeaed

Krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune hoonestusega sobiv piirdeaed mööda kinnistu piiri. Kruntide vahelised aiad võivad olla võrkpiirded.

POS 5. Katre tee 9

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% (üksik)elamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu+2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*	465 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	650 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,5 m, abihooone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	1865 m ²
Täisehituse protsent:	25 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

* ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.

Arhitektuurinõuded

Hoonestusviis vaba, elamu katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Detailplaneeringualal kavandatud hooned on ette nähtud viilkatustega, kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 10 – 36 °. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda. Kruntidele on keelatud rajada palkmaju. Hoonete tulepüsivus TP3. Hoonetele ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, kuna tegemist on liigniiske alaga (sademete rohkel alal), vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldi seisvana. Olenevalt kinnistu asukohast võib pinnas ja selle kandevõime olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimistöid.

Hoonete välisviimistluses mitte kasutada kontrasttoone, piirduda loodusliku värvigammaga. Elamu ja abihoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga.

Piirdeaed

Krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune hoonestusega sobiv läbipaistev piirdeaed (näit. puitlipp, võrkaed + hekk, sepiipiire jne) Tänavapoolsed piirded rajada betoonsoklile.

3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeritavale alale on välja ehitatud juurdepääsutee alates Kotka teelt, Kotka tee teekaitsevööndiks on eelnevate detailplaneeringutega määratud 20 m. Katre tee teekaitsevöönd kulgeb vastavalt tänava kinnistu piiril. Katre tee koos ümberpööramise kohaga ja kergliiklusteega on välja ehitatud ja käesoleva detailplaneeringuga seda ei muudeta. Autode parkimine toimub ainult elamu kruntidel, igale krundile on soovitatav ette näha 3 parkimiskohta.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeritaval alal puuduvad keskkonda reostavad objektid, kavandatav ehitustegevus pinnasele ega põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna reoveed kanaliseeritakse juba valmis ehitatud heitvee kanalisatsioonitrassidesse.

Krundile pos.5 (Katre tee 9) on ette suurendatud ehitusala kuni 10 m kinnistu põhjapiirist, kuna kinnistu ääres asuv kraav ei kuulu enam maaparandussüsteemi.

3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Kogu Katre elamukvartalis puudub kõrghaljastus. Elamukruntidele tuleb järgmistes projekteerimise etappides ette näha vähemalt 15% kõrghaljastust, seega saavutatakse kaitse tuulte eest ja suurem privaatsus oma kinnistul.

Järgmistes projekteerimisetappides on soovitatav koostada eraldi haljastusprojekt.

3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS

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

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga 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.

Planeeritavate elamute tulepüsivus TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP 3 tuleohutusklassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Tuletõrje hüdrant asub Katre tee 1 kinnistu juures tänava maa-alal..

3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

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

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

3.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.7.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr 222237 18.07.2014 kehtivusega kuni 18.07.2016.

Detailplaneeringu ala elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ poolt paigaldatud (Pardi alajaama 0,4 kV fiider F-4) liitumiskilbid kruntide piirile (tänavaga maale). Kilbid varustatakse 3 faasiliste ajatariifsete mõõtesüsteemidega ja peakaitsmetega:

Katre tee 1: 70421LK 3x20A

Katre tee 3 ja 5: 8473LK 3x20A ja 3x20A

Katre tee 7 ja 9: 8475LK 3x20A ja 3x20A

Pärast detailplaneeringu kehtestamist kohaliku omavalitsuse poolt tuleb igal kinnistu omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

3.7.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele, väljastatud 01.07.2014

VEEVARUSTUS on planeeritud olemasolevast veevarustuse tupikvõrgu De 110mm torustikust iga kinnistu jaoks rajatud liitumispunktist, mis asuvad kruntide piiride ääres tee maal.

Välisulekustutusvesi 10 l/sek on tagatud Kotka tee veetrassil asuvast hüdrandist.

KANALISATSIOON piirkonnas on lahkvoolne (De 160 mm plasttorudest), pinna- ja drenaazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Kruntide reoveed juhitakse olemasolevasse kanalisatsioonitrassi. Iga kinnistu olemasolev kanalisatsiooniühendus, liitumispunkt (kontrollkaev) asub tänava alal kinnistu piiri ääres.

SADEME- JA DRENAAZIVETT reoveekanaliseerimise juhtida ei ole lubatud. Sadevesi juhitakse olemasolevasse drenaazitorustikku (De 160 mm) kus see suubub olemasolevasse äravoolukraavi kinnistute Katre tee 9 ja 11 piiril. Liitumiskaevud asuvad tänava alal iga kinnistu piiri ääres.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sade-drenaazivee võrkudega liitumine on tasuline, tasu suuruse ja maksetingimused määrab Saue Vallavalitsus koostöös AS Kovekiga.

Krundile tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb omanikul taodelda uued tehnilised - ja liitumistingimused AS-lt Kovek.

KATRE TEE 1, 3, 5, 7 JA 9 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ärakiri	Kooskõlastuse Originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline Büroo	28.07.2014 Nr K-DP/23-2	KOOSKÕLASTATUD Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline Büroo Allkiri Dimitri Peterson	Arhiivi kaust, DP joonis koos tehnovõrkudega	
2	Põllumajandusamet Harju Keskus	Kiri 31.07.2014 nr 14-18/2748-1	Vt. digitaalselt allkirjastatud kirja koopiat – DP-ga haaratud piirkond on endine maaparandussüsteemi maa-ala, mis on kustutatud registrist	Koopiad kõikides kaustades	
3	Elektrilevi OÜ	Nr 3420063397/ 07.08.2014	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastuse väljastas Elektrilevi OÜ Maie Erik 53269451	Digitaalne kooskõlastus – koopiad kõikides kaustades	
4	AS Kovek	31.07.14	KOOSKÕLASTATUD Allkiri Aare Sõer	Arhiivi kaust, DP joonis koos tehnovõrkudega	

Projekti juht

arhitekt Mari Kallas