

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	3
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal	3
1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	3
1.2.5 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	4
4.1 Vastavus üldplaneeringule	4
4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	4
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	5
4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine	5
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	5
4.4.2 Haljastuse ja heakord	5
4.4.3 Jäätmekäitlus	5
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus	6
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	6
4.8 Hoone soojavarustus	8
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	8
5.1 Tervisekaitsealased nõuded	8
5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas	8
6. TULEOHUTUSNÕUDED	9

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01

M 1:2000

Tugiplaan leht 02

M 1:1000

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Saue Vallavalitsuse 09.06 2021 korraldus nr 509 „Alliku küla Kivila kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40);

1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal.

Puuduvad. Lähialal on kehtestatud Joosepi ja Rätsepa kinnistute DP ning Juhkamäe1, Tiiri 2 ja Viitavälja DP

1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud Geodeesia24 OÜ poolt, töö nr 5158-21, mõõdistatud juunis 2021

1.2.5 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

AS Koveki poolt 26.09.2021 väljastatud *Tehnilised üldtingimused Alliku külas Kivila kinnistu detailplaneeringule liitumiseks Allika küla ÜVK võrguga.*

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 385762

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Kivila kinnistu suurusega 8154 m² (72601:001:1407) asub Alliku külas, Saue vallas. Kivila kinnistu piirneb loodest Kaasiku teega, edelast Serva tee kinnistuga ja idast tiheasustusalaga, kus ei ole veel ehitustegevus alanud.

Tegemist on sööti jäetud põllumaaga, kus puudub kõrghaljastus.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine ühiskondlike hoonete jaoks ning planeerida krundile hoonestusala lasteaia hoone ja seda teenindavad rajatiste (mänguväljakud, parkla) jaoks.

Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

Kivila kinnistule on ette nähtud Saue valla tellimusel lasteaed koos vajalike abihoonetega (laste varjualune vihmasteks ilmadeks, kuur, muud analoogsed hooned). Krundile juurdepääs on planeeritud Kaasiku teelt.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusalal ning maakasutuse sihtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa.

Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Vastavalt Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punktile 4.4 tuleb elamualadel detailplaneeringuga kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik ala.

4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Lasteaia hoone on planeeritud kahekorruseline ja kuni 3 abihoonet on planeeritud ühekorruselised. Põhihoone ehitusalune pind ca 2000 m² ja abihoonetel kokku 100 m². Vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele on planeeritud krundile alajaam koos vajaliku servituutalaga.

Tabel krundi ehitusõiguse ja kitsenduste kohta on antud detailplaneeringu põhijoonisel.

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Krundile võib rajada kuni kahe maapealse korrusega lasteaia hoone, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 9 m ja kolm ühekorruselist abihoonet (laste varjualune vihmasteks ilmadeks, kuur, muud analoogsed hooned) hoone kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 5 m;

- Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi ning krohvi, keelatud on kasutada hoonete viimistluses immiterivaid materjale
- lubatud katusetüüp: kalle 0 – 45°
- lasteaia hoone ja kõrvalhooned peavad moodustama krundil ühtse terviku ja piirkonda sobima
- keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine krundi piirile lähemale kui 5 m ning väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;
- krundi piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojekti (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku).

Krundile projekteeritavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.

4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Detailplaneeringu ala asub elumupiirkonnas, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksikelamutega, kahe korteriga elamutega või ridaelamutega ning piirkonnas on välja ehitamisel infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon, sadevee-kanalisatsioon ja juurdepääsuteed). Vastavalt Saue Vallavalitsuse kaalutusotsusele (Saue Vallavalitsuse 9. juuni 2021 korraldus nr 865) ei ole algatatud keskkonna mõju strateegilist hindamist, sest käesoleva detailplaneeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ega põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi.

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Vertikaalplaneerimisega juhitakse Kivila kinnistu piirides sademeveed planeeritavast hoonest eemale sadevee kanalisatsiooni. Asfaltkattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse, seal edasi Serva teele projekteeritud sadevee äravoolutorusse.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Lasteaia krundi haljastus lahendada hoone projekti mahus.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud, mis ilmselt jääb väheseks lasteaia territooriumi kujundamisel

4.4.3 Jäätmeäritlus

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinerid tühendamaks. Prügikonteineritena on soovitatav panna süvamahutid ja vähemalt nelja jäätmeliigi kogumiseks (olmejäätmed, biojäätmed, segapakend, paber- ja kartong). Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Detailplaneeringu ala parkimiskohtade arv on 20 kohta. Parkimisplatsi täpne asukoht määratakse järgnevates projekteerimisstaadiumis (parkimine on soovitatav lahendada krundi kirde osas, et lasteaia hoone oleks paigutatud soodsamalt ilmakaarte suhtes). Kinnistule sisse- ja väljasõit toimub Kaasiku teelt.

Kaasiku tee kinnistule on perspektiivselt ette nähtud 3 meetri laiune kergliiklustee.

Detailplaneeringuga on ette nähtud juurdepääsu- ja siseteed teekatte laiusega 4,6 m (1-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf, 45% graniit) ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% graniit) kergliiklustee koos LED-optilise tänavavalgustusega.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad 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

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

4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud uute tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsiooni vajadus on arvestatud järgnevalt:

Lähteandmed lasteaia hoones 6 rühma kokku 120 last +15 täiskasvanut, veetarbimine nii lasteaia lapse kui ka täiskasvanu koht 50 liitrit, tarbimise ebaühtlus 1,1 ja maksimaalne ööpäevane veetarbimine $Q_{max}, h=4 * 1,3 * 7,4 / 24 = 1,6 \text{ m}^3/\text{h}$

Külm vesi arvutuslik vooluhulk $Q_a = 0,96 \text{ l/s}$, kanalisatsioon arvutuslik vooluhulk $Q_a = 5,9 \text{ l/s}$

Detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Koveki poolt 26.09.2021 väljastatud tehnilistele üldtingimustele *Alliku külas Kivila kinnistu detailplaneeringule liitumiseks Alliku küla ÜVK võrguga.*

Kivila kinnistu ulatub lääne poolt osaliselt Serva tee äärde. Nimetatud teele on AS Sweco Projekt projekteerinud kõik vajalikud tehnotrassid (töö nr 18240-0011 *Saue vallas, Alliku külas, Tiiri 2 ja Viitavälja, JUHKAMÄE 1, Joosepi ja Rätsepa DP-järgsed teed ja tehnorajatised*). Projektile on väljastatud 21.12.2018 ehitusluba Nr _1812271_32658. Ehitustöödega alustatud ei ole.

Veevarustus

Planeeringu ala veega varustamine on ette nähtud Serva tee ühisveetorustikust. Krundi (lasteaia) veeühenduse liitumispunkt on planeeritud projektis näidatud V1-1-85 ühendusele.

Krundi sisene veetorustik ja veemöödusõlm dimensioneeritakse projekteerimise järgmises etapis vastavalt vajaminevatele veehulkadele. Ehitusprojektile taotletakse täpsustatud tehnilised tingimused. Veetorustik on ette nähtud paigaldada ühes kaevikus kanalisatsiooni ja sademekanalisatsioonitorustikuga.

Planeeritava krundi tuletõrje veevarustus on ette näha piirkonnas projekteeritud hüdrantide baasil. Hüdrantidega tagatakse tulekustutusvett 10 l/s.

Kanalisatsioon

Krundi (lasteaia) kanaliseeritavad reoveed on planeeritud juhtida projekteeritud Serva tee kaevu K1-1-49.

Kinnistu sisene kanalisatsioonitorustik (järgmine projekteerimisetapp) rajada reovee juhtimiseks ette nähtud plastiktorudest läbimõõduga De 160mm, pöörde- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 315mm Kinnistult kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele. Kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama kehtivatele normidele. AS Kovek jätab endale õiguse keelduda kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku ühendamisest liitumiskaevu kui torustiku kalle on väiksem kui 6 ‰ (6 promilli; 0,6 cm torustiku ühe meetri kohta) või suurem kui 15 ‰ (15 promilli, 1,5 cm torustiku ühe meetri kohta).

Kinnistusesine kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Sademe-, dreenaži- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud.

Sademe-, pinnase- ja dreenaživete ärajuhtimine

Detailplaneeringu alal asub endine maaparandusala, mis on Maaameti kaardil defineeritud MPSna (endised kehtetud objektid). DP lahenduse koostamisel on arvestatud, et krundi liigveed juhitakse varem projekteeritud sademevee kollektorisse. Krundi ühinemise liitumiskaevuks on planeeritud K2-1-31.

Dreenaživeed juhitakse vastavalt eelnevalt koostatud projektile üle Kaasiku tee asuvasse kraavi.

Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrilahenduseks on väljastatud Elektrilevi OÜ poolt tehnilised tingimused 385762

Detailplaneeringu alale (Kivila kinnistule) on planeeritud komplektalajaam, mis on joonisel näidatud koos vajaliku servituutalaga. Alajaama teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alajaamast 9108 mis on SAUE:SAU 10kV fiidri toitel.

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud objektile (lasteaia hoonele) välja 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.8 Hoone soojavarustus

Lasteaia hoone kütmine on ette nähtud kas maaküttega või õhk-vesi soojuspumbaga. Mõlemad variandid on keskkonna- ja rahakotisäästlikud lahendused, mis kütavad hoonet ja soojendavad tarbevett taastuvaid allikaid kasutades. Soojuspumba välisosa asukoht lahendatakse ehitusprojektiga.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1 Tervisekaitsealased nõuded

- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja projektide lahendused kooskõlastada võrguvaldajatega (tehniliste tingimuste väljastajatega).

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Planeeritava hoone (lasteaed) tulepüsivusklass on TP2, hoonete kasutusviis IV.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

Tuletõrje veevarustus 10 l/s on võimalik saada Serva teele projekteeritud tuletõrje-hüdrantist (eelpool mainitud AS Sweco Projekt töö nr. 18240-0011, millele on väljastatud ehitusluba 21.12.2018 Nr_1812271_32658).

Seletuskirja koostas

arh. Mari Kallas

/allkirjastatud digitaalselt/