

Detailplaneeringu koostamisest võtsid osa:

Projekti juhtimine	Urmas Elmik
Arhitektuurne osa	Tiina Kaas
Tänavate võrk ja liiklus.....	Tiiu Ustaal
Veevarustus ja kanalisatsioon.....	Jakov Jasman (OÜ Kordamed)
Elektri- ja sidevarustus.....	Kaarel Roopalu (OÜ Minaron)
Gaasivarustus.....	Enn Jaanisoo
Keskkonnamõjude hindamine.....	Endel Tomann

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Lähteolukord
 - 2.1. Looduslikud tingimused. Haljastus.
 - 2.2. Üldehitusgeoloogia
 - 2.3. Olemasolevad hooned ja maakasutus
 - 2.4. Tehnovõrgud
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Üldised planeerimispõhimõtted
 - 3.2. Projekteeritud elamud
 - 3.3. Projekteeritud haljastus
 - 3.4. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud
 - 3.5. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
 - 3.6. Keskkonnamõjude hindamine
 - 3.6.1. Sissejuhatus
 - 3.6.2. Planeeritud tegevus ja selle mõjud
 - 3.6.3. Planeeringust tulenevate keskkonnamõjude leevendamise abinõud ja võimalikud alternatiivid
 - 3.6.4. Kokkuvõte ja soovitused
 - 3.7. Territooriumi bilanss ja maj.-tehnilised näitajad
4. Teed ja liiklus
 - 4.1. Teed ja liiklus. Sadeveed.
 - 4.2. Parkimine
5. Veevarustus
6. Kanalisatsioon
7. Drenaaž
8. Elektri- ja sidevarustus
 - 8.1. Elektrivarustus
 - 8.2. Arvutuslik elektri koormus
 - 8.3. Elektrivarustuse süsteem
 - 8.4. Sidevarustus
 - 8.5. Välisvalgustus

- 9. Soojustehnika
 - 9.1 Soojusvarustus
 - 9.2 Gaasivarustus
 - 9.3 Keskkonnakaitse

B. LISAD

1. Saue Vallavalitsuse korraldus dp. algatamisest + leping.
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks koos võrguvaldajate tehniliste tingimustega
3. Väljavõte maadokumentidest kinnistutele Koidu talu ja Koidu talu 1.
4. Avalike arutelude materjalid
5. Kooskõlastuste tabel

C. GRAAFILINE MATERJAL

- | | | |
|---|----------|---------|
| 1. Situatsiooni skeem (Saue-Laagri generaalplaan) | | Leht 1 |
| 2. Väljavõte Laagri aleviku üldplaneeringust | M1:10000 | Leht 1a |
| 3. Tugiplaan. | M1:1000 | Leht 2 |
| 4. Projektlahendus. | M1:1000 | Leht 3 |
| 5. Teede nimed ja aadressid | M1:2500 | Leht 3a |
| 6. Koondvõrkude plaan ja teed. | M1:1000 | Leht 4 |
| 7. Asendiplaan isevoolse kanalisatsiooni
ümberpaigaldamisega | M1:1000 | Leht 5 |
| 8. Asendiplaan platsiväliste koondvõrkudega | M1:1000 | Leht 6 |
| 9. Asendiplaan platsiväliste koondvõrkudega | M1:1000 | Leht 7 |

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saue Vallavalitsuse korraldus 09.08.2001, nr 714 kinnistu Koidu talu detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Maaomaniku tellimiskiri
- Saue Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne 14.03.2002 kinnistute Koidu talu detailplaneeringu koostamiseks
- Topogeodeetiline alusplaan M1:500 (OÜ EKE Projekti Maamöödübüroo, töö nr. 2146, Tallinn 2002.a.).

2. LÄHTEOLUKORD

2.1. Looduslikud tingimused. Haljastus.

Planeeritav ala paikneb Saue vallas, Alliku külas kinnistutel Koidu talu ja Koidu talu 1 (Detailplaneeringu algatamise hetkel ühe kinnistuna Koidu talu). Ala piirneb kirdest kinnistuga Koru, kagust Saue-Laagri teega (riigimaantee 11184) ja kinnistuga Veski. Edelast piirneb maa-ala Väana jõega ning loodest kinnistutega Männiku A-18 ja Männiku 2. Planeeritava ala suurus on 26.4ha.

Maapind on ühtlase, võrdlemisi tasase reljeefiga. Maapinna absoluutkõrgused jäävad +28.30...+32.80m vahemikku.

Planeeritava maa-ala Väana jõe poolne osa on valdavalt looduslik rohumaatükkide suurte puudega. Maa-ala keskosa on endine põllumaa, mis viimastel aastatel on olnud kasutusel heinamaana. Maa-ala ülemine pool, ehk kirdeosa on kaetud metsaga, mida läbivad kirde-kagusuunalised drenaažkraavid ja viimaste kõrval olevad muldest moodustunud vallid. Peamised puuliigid on männid, kuused ja kased. Alusmets on paiguti liigtihe, millest tulenevalt on puud suures osas väikesemõõdulised ja ilma alusoksteta.

Maa-ala jõepoolset ja keskosa eraldab juurdepääsutee järgnevatele loodesuunalistele kinnistutele ja metsahoolde teedele.

2.2. Üldehitusgeoloogia.

Geomorfoloogilise ehituse poolest paikneb planeeritav ala Põhja-Eesti moreentasandiku, aluspõhja kõviku laugel edelanõlval. Kogu ala geoloogiline ehitus on suhteliselt lihtne.

Aluspõhja kivimid, keskordoviitsiumi Keila lademe lubjakivid lasuvad 0,5...5,0 m sügavusel maapinnast, abs. kõrgustel 26.70...31.80 m. Pinnakatte moodustavad 0.3...1.0 m

paksune, kohati klibune liivamullasegune kasvukiht, liivsavi ning saviliivmoreen paksusega 0,1...3,2 m.

Kokkuvõtvalt on ehitusgeoloogilised tingimused head. Arvestama peab asjaoluga, moreen ja liivsavi on leondumisohtlikud ja tugevalt külmakerkelised. Piirkond kuulub pinnasevee kaitstuselt I kategooriasse, s.o. kaitsmata alde hulka.

Vundeerimisalusena on sobivad keskliiv, saviliivmoreen ja lubjakivid.

Liigvee perioodil võib eeldada moreenkihi ja lubjakivide peal ülavett. Veehorisonti drenib Väana jõgi ja Soome laht. Lubjakivi filtratsioonimoodul ekspreskatsete põhjal on 3.3 m³/ ööp. Pinnasevee tase jääb 0.4...1.8 m sügavusele maapinnast. Väana jõe veetase oli seisuga 22.10.02 abs. 26,07m.

2.3. Olemasolevad hooned ja maakasutus.

Kinnistul Koidu talu paikneb olemasolev, renoveeritud elamu koos kahe abihoone ja kasvuhoonega. Ala ise oli detailplaneeringu algatamise hetkel kantud terviktükina kinnistusregistrisse (reg. Nr.221).

Käesoleva töö käigus jagati olemasolev kinnistu arenduse finantseerimise (tagatis pangale) huvides kaheks kinnistuks, millest kinnistu Koidu jäi algsele omanikule ning jagamisel tekkinud kinnistu Koidu 1 omanikuks on Koidu Arenduse OÜ, mille üks kaasomanikest on algne maaomanik.

2.4. Tehnovõrgud.

Olemasoleva majapidamise veevarustus on lahendatud puurkaevu (pass nr.10651, 1991.a.) baasil (san. tsoon puudub, sest vett võetakse ühe kinnisasja tarbeks). Kanalisatsioon on lahendatud kinniste kogumiskaevudega (V=10m³ , san. kuja R = 5m). Mööda ala läbivat teed kulgeb madalpinge õhuliin.

Maa-alal paikneb sadevee kraavide süsteem (metsaalal täitunud setetega ning osaliselt kinni kasvanud).

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted.

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- Planeerimislahendus on allutatud varemprojekteeritud Saue Valla üldplaneeringule ja lõppmenetluses olevale Laagri aleviku üldplaneeringule
- Lahendus järgib olemasolevate kraavide suundi ning arvestab olemasoleva ala läbiva teega
- Haljastuse parema säilimise huvides on metsaalale planeeritud hõredam asustus (suuremad krundid)
- On arvestatud Ranna ja kalda kaitse seadusest, Teeseadusest ja Tervisekaitse normatiividest tulenevate piirangutega
- Hoonestustingimustes on antud maa-ala osalise haljastamise kohustus

- Saue-Laagri tee äärde on planeeritud üldkasutatav roheline vöönd perspektiivse jalg- ja jalgrattateega, ühendamaks planeeritavat ala eelkõige Laagri alevikuga (lähimad sotsiaal- ja teenindusobjektid, ca 1,5 km aleviku keskmesse) kui ka Saue linnaga ca 3,7 km.
- Sama vööndi äärde on loodud kogu kinnistu pikkuses eraldi liiklusmaa kinnistu ca 4.0 m laiuselt, mis liidetakse riigitee kinnistuga, tagamaks viimasele normaalne kinnistu laius tee teljest võetuna.

3.2. Projekteeritud elamud.

Planeeritavale alale on projekteeritud 102 ühepereelamukrunti. Elamukrundi keskmine pind 2961,5 m². Väikseim krunt on 1155 m² (pos. nr.50) ja suurim on 3066 m² (pos. nr.101).

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on toodud projektlahenduse joonisel (joon. nr.3).

3.3. Projekteeritud haljastus.

Saue-Laagri tee äärde planeeritud üldkasutatav ala ning teekaitsevööndisse jäävad elamukruntide osad, mis on tänane rohumaa, on ette nähtud kõrghaljastada (analoogne vastava osaga metsaalal), soovitavalt okaspuudega.

Haljastusest vabale alale planeeritud kruntidele on kohustus kõrghaljastuse rajamiseks min. 10% kinnistu pinnast. Selleks on ette nähtud eelkõige "selgapidi" kokku puutuvad krundiosad, kuhu on jäetud selleks spetsiaalselt laiem ehituskeeluala.

3.4. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad (oleva majapidamise kogumiskaev on nõuetekohaselt välja ehitatud ning san.kuja on tagatud).

On arvestatud Ranna ja kalda kaitse seadusest tulenevate piirangutega:

- §3 lõige 1 alusel on Väana jõel 200 m laiune kalda ulatus
- §9 lõige 3 punkt 3 alusel on Väana jõel 50m laiune ehituskeeluala
- §9 lõige 1 punkt 2 alusel on Väana jõel 10m laiune veekaitsevöönd

On arvestatud arvestatud Veeseadusest tuleneva piiranguga:

- §10 lõige 2 punkt 1 alusel on Väana jõel 4m laiune kallasrada

Tulenevalt Teeseadusest on Saue-Laagri tee (kohalik riigitee11184) teekaitsevöönd äärmise sõidurea teljest 50m. Tervisekaitse normatiividest tulenevalt on riigimaantee sanitaarkaitsevöönd sõidutee servast 60m. Teistel teedel on teekaitsevööndi laius (§13 lg 4) 12,35 m.

Müra probleem planeeritaval alal ei ole tõsine, sest liiklusintensiivsus on väga väike ning transiittransport puudub täielikult. Planeeringust tulenev liiklusintensiivsuse tõus ei tõsta märkimisväärselt müranivood, sest tegemist on peale- ja mahaõitudega, kus liikumiskiirused on väikesed. Lubatud normatiivne päevane müratase on 55dB.

Planeeritavale alale on ette nähtud kaks asukohta sorteeritud prügijäätmekäitluse konteineritele (Koidu tee ääres). Olmeprügi konteinerid on ette nähtud paigutada projekteeritud kinnistute territooriumil.

Elamute kütteks on ette nähtud kohtkatlamajad gaasiküttele (turul olevatest küteliikidest väikseim õhusaaste) ning osaline elektriküte.

Planeeritava ala kirdepiiriga kulgeb paralleelselt 220KW (persp.330KW) kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevööndi laius on 40m liini teljest. Liini telg asub planeeritavast alast ca 60m kaugusel (planeeritud elamutest ca 70m kaugusel) ning jääb eraldatuks oleva metsaviiruga.

3.5.Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise “häid tavaid” ning inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine.”

See on peamistes postulaatides:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- teede maa-ala normaalne laius (15m), mis tagab ka metsasemal alal suurema päevavalguse
- kõik teed on heakorrastatud, varustatud tänavavalgustusega
- on tagatud hea juurdepääsuvõimalus kõikidele kinnistutele (puuduvad “nurgatagused”) nii jalgsi kui autodega
- eksisteerib territoriaalsuse printsiip selgelt eristatavate eraalade üldkasutatavate alade vahel
- suhteliselt tihedas asumis hakkab toimima naabrivalve.

3.6. Keskkonnamõjude hindamine.

3.6.1. Sissejuhatus

Töö objekt, eesmärk ja vajadus

Saue vallavalitsuse 09. augusti 2001 korraldusega nr 714 on algatatud detailplaneering Saue vallas Alliku külas kinnistul Koidu.

Detailplaneeringu koostamiseks on tellijale – kinnistu Koidu omanikule hr. Tiit Lambinile väljastatud vastav lähteülesanne.

Lähteülesande kohaselt on detailplaneeringu eesmärk kinnistul Koidu elamukruntide moodustamine, krundi jaotusplaani koostamine, kruntide sihtotstarvete ja hoonestustingimuste määramine.

Detailplaneeringule koostatud keskkonnamõju hinnangu eesmärk on määratleda kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju, jälgida detailplaneeringu vastavust keskkonnavalitsuse seadusandluse nõuetele ja anda soovitusi võimalike negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks ja/või leevendamiseks.

Keskkonnamõju hindamise algdokumendid.

Keskkonnamõju hindamiseks oli esitatud järgmised dokumendid:

- Keskkonnamemorandum
- Harjumaal Saue vallas Alliku külas kinnistu Koidu detailplaneeringu lähteülesanne
- Saue vallavalitsuse 29.11.2001 korraldus nr.1100 keskkonnamõju hindamise algatamiseks
- Laagri aleviku üldplaneering (AS Entec)
- OÜ Studio Beeta poolt koostatud projektlahendus (töö 12B – 2002)
- Harju Maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

Kinnistul olevad piirangud

Kinnistu pindalaga 26,4 ha piirneb edelast Väana jõega, loodest metsa alaga, idast põllumaaga ja sellel paiknevate kõrgepingeliinidega ning kagust Laagri – Saue kruusakattega teega (riigitee 11184).

Kinnistut läbib risti juurdepääsutee järgnevatele kinnistutele ja metsahoolde teedele. Olemasolevad insenerivõrgud on kinnistul lokaalse iseloomuga ja teenindavad kinnistu omaniku rekonstrueeritud elamut ja abihoonet.

Maa – alal paikneb kuivenduskraavide süsteem, millised on praktiliselt võsastunud ja osaliselt setetega täitunud.

Tulenevalt asukohast laienevad kinnistule järgmised piirangud:

Väana jõgi

- kalda ulatus 200 m
- ehituskeelu ala laiusega 50 m
- veekaitse vöönd laiusega 10 m
- kallasrada laiusega 4 m

2. Saue – Laagri riigitee 11184

- kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge 50 m

3. 220 (330) kV pingega õhuliin

- kaitsevööndi laius 40 m liini teljest

4. Kuivenduskraavid

- kaitsetsoon laiusega 1 m kraavi kaldast

3.6.2. Planeeritud tegevus ja selle mõjud

Planeeritud lahendus

Vastavalt detailplaneeringule on kinnistule Koidu ette nähtud rajada lisaks olemasolevale elamule täiendav võimalus 101 ühepereelamu rajamiseks koos juurdepääsu teede ja insenerivõrkudega. Planeeritud elamukruntide suurus on piires 1200 – 3000 m².

Juurdepääs kruntidele on planeeritud kinnistusiseselt teelt, millele on planeeritud pealesõidud Saue – Laagri riigiteelt nr. 11184 (2 peale sõitu).

Kinnistu siseste teede äärde on planeeritud rajada elamute teenindamiseks vajalikud inseneritehnilised võrgud:

- veetorustik
- kanalisatsioon
- drenaažtorustik
- madalpinge kaabelliinid
- sidekaablid
- gaasitorustik

Planeeringuga kaasnevad keskkonnamõjud

Mõjutatavad keskkonnamõjud on:

- taimkate
- pinna- ja põhjavesi
- välisõhk

Planeeringuga kaasnev mõju taimestikule on seotud kinnistu kirdeosas kasvavale metsa – alale.

Vaadeldav metsaala kujutab endast valdavalt männimetsa tüve läbimõõduga 20 cm ja puude kõrgusega ~ 12 m. Esineb ka kuuske, kaske ning haaba.

Väärtuslikum metsa osa kasvab riigitee nr. 11184 ääres ca 20 m laiusel alal ja kinnistu loodeservas riigimetsaga piirneval alal.

Metsa keskosa on seoses rajatud kuivendussüsteemiga suurematest puudest suhteliselt lage. Alusmetsana esineb haaba, kaske ja paju võsa, eriti kraavides ja kraavide kallastel. Alusmetsas esineb ka 1 – 1,5 m kõrguseid noori mände.

Kasvukoha tüübilt kuulub antud metsa ala mustika kasvukoha tüübi alla.

Antud kasvukoha - tüüpi iseloomustab kõrge põhjavee tase (~1 m maapinnast), mida näitab ka läbi viidud kuivendus.

Kõrge põhjavee taseme tõttu on puude juured maapinna lähedal.

Antud alal on aastate eest rajatud kuivendus lahtise kraavistusega, mistõttu puud on oma juurekava arendanud sügavamale pinnasesse. Seetõttu ei ole tormiheiteid viimastel aastatel esinenud.

Tormiheidete mõju on vähendanud ka metsa ala ümbritsev tihe paju, kase ja haava võsa kraavide kallastel.

Planeeringuga on säilitatud metsa ala riigimaantee nr. 11184 ääres ca 50 m laiusel alal ja riigimetsa poolses servas ca 15 m laiusel alal.

Elamute paigutamisel metsa keskele on suurendatud elamukruntide pindala 1600 – 1900 m²-ni ning on ette nähtud kõrghaljastuse säilitamine ehituskruntidel ca 60 % ulatuses.

Planeeringuga kaasnev mõju pinna- ja põhjaveele:

Planeering ulatub Väana jõeni, millel on tulenevalt Ranna ja kalda kaitse seadusest järgmised piirangud:

kalda kaitse ulatus 200 m

ehituskeelu ala laiusega 50 m

veekaitse vöönd laiusega 10 m

kallasrada laiusega 4 m

Planeeritud hoonestus on Väana jõest 200 m kaugusel kuid jõe kalda kaitse vööndis asub olemasolev rekonstrueeritud elamu koos kõrvalhoonetega.

Olemasolev kraavide süsteem planeeritaval alal osaliselt likvideeritakse (metsa alal) ja osalt säilitatakse ning korrastatakse (Väana jõe poolsel alal). Liigniiskuse vähendamiseks ja olemasolevate kraavide likvideerimisest tuleva mõju vähendamiseks on planeeringus ette nähtud drenaažtorustike rajamine rajatavate tänavate äärde.

Drenaažveed juhatakse olemasolevate ja puhastatavate kraavide kaudu Väana jõkke.

Drenaaž on ette nähtud põhjavee taseme alandamiseks kinnistul.

Elamute veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud ühendada Laagri asula veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkudega, mille kohta on oma tingimused andnud OÜ Kovek kui võrkude valdaja.

Elamute soojavarustus on lahendatud lokaalsete gaasiküttel katlamajadega, milleks rajatakse piirkonda gaasitorustik.

Elektriohtusseaduse kohaselt on 220 – 330 kV pingega õhuliini kaitsevöönd 40 m mõlemale poole piki liini telge.

3.6.3. Planeeringust tulenevate keskkonnamõjude leevendamise abinõud ja võimalikud alternatiivid

Metsa raiega seotud mõjutuste leevendamine

Metsa raiega seotud mõjutuste leevendamiseks rakendatakse järgmisi abinõusid:

- säilitatakse riigimaantee nr.11184 ääres ca 50 m laiusel alal mets kui kaitsemets maanteest lähtuva müra, heitgaaside ja tolmu kaitseks
- metsas asuvatel ehituskruntidel nähakse ette piiratud ulatusega raied (~40 %). Alale jäävad noored männid on vajalik ümber istutada. Elamukrundid on paigutatud metsaala keskossa, kus on suhteliselt hõre puittaimestik
- säilitatakse üleminekul riigimetsaks ca 15 m laiusel alal olemasolev mets, et

vältida riigimetsas võimalikku tormiheidet.

- säilitatakse kõrgepingeliini poolses kinnistu otsas kraavi kaldal ca 10 m metsariba. See väldib nn tuulekoridori teket metsasisesel alal. Ette on nähtud kõrghaljastuse rajamine piki riigiteed nr.11184 kuni Vääna jõeni.

Pinna- ja põhjaveega seotud mõjutuste leevendamine

Elamute veega varustamiseks ja heitvete kanaliseerimiseks ühendatakse planeeritava elamukvartali vee- ja kanalisatsioonivõrgud AS Kovek vee- ja kanalisatsioonivõrkudega. Heitveed pumbatakse Tallinna kanalisatsiooni, mille tõttu ei suurene Vääna jõe reostuskoormus.

Võimalik on olemasoleva restaureeritud elamu ühendada planeeringus toodud vee- ja kanalisatsioonivõrkudega, millega väheneb Vääna jõe reostusohu. Kraavide kallastel on ette nähtud kaitsevöönd laiusel 1 m.

Õhu saaste leevendamine

Õhu saaste leevendamiseks on planeeringus ette nähtud gaasiküttega lokaalsete katlamajade rajamine. Alternatiiviks võiks olla nn maasoojuse baasil elektrikütte süsteemide rajamine

ja täielikult elektrikütte kasutamine, millega väheneb võimalik õhusaaste põlemisgaasidega. Tahkeküttega katlamajade rajamine ei ole soovitatav.

Õhusaaste probleemiks on olemasolev kruusakattega riigitee nr. 11184. Riigitee nr. 11184 on elamukvartaliga piirneval osal vajalik asfalteerida.

3.6.4. Kokkuvõtte ja soovitused

Saue vallas Alliku külas asuva Koidu kinnistu detailplaneeringuga seotud keskkonnamõju hindamise peamised järeldused on järgmised:

- Planeeritaval alal kirdesse jääval metsaalal on arvestatud metsa säilimisvõimalustega, milleks on elamukruntide suuruseks planeeritud 1600 – 1700 m². maksimaalne ehitusalune pind kruntidel on 250 m² ja säilitatav olemasolev haljastus 60 % krundi pindalast. Teeäärse alal säilitatakse mets 60 m laiuselt. Elamud on paigutatud väheväärtuslikule metsa alale.
- Planeeritud elamud on paigutatud väljaspoole Vääna jõe 200 m laiust kaldakaitsevööndit. Olemasolev rekonstrueeritud elamu, milline asub osaliselt ehituskeelu alal, kanaliseeritakse planeeritavasse kanalisatsiooni süsteemi, millega väheneb oht heitvete sattumiseks Vääna jõkke.
- Vääna jõe kaldal tuleb kindlustada vaba läbipääs minimaalselt 4 m laiusel kallalrajal, soovitatavalt 10 m laiusel alal.
- Olemasolev riigitee nr. 11184 on vajalik asfalteerida tolumise vältimiseks. Müra ja heitgaaside mõju vähendamiseks on vajalik tee äärde rajada kõrghaljastus (väljaspoole metsa-ala).

- Elektriõhutusseaduse alusel on Vabariigi Valitsus oma 02. juuli 2002.a. määrusega nr. 211 kehtestanud elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuseks 220 – 330 kV pingega liinidele 40 m. planeeringus on sellega arvestatud.

Kokkuvõtteks võib öelda, et kavandatav Koidu kinnistu detailplaneering ei kujuta olulist ohtu piirkonna taimestikule ja Vääna jõe kui detailplaneeringu elluviimisel ettenähtud tööd tehakse ülaltoodud soovitusi silmas pidades.

Kavandatav detailplaneering on kooskõlas menetluses oleva Laagri aleviku üldplaneeringuga, mille juhtsihtotstarve on väikeelamute maa (AS Entec töö).

Harju Maavanem kehtestas oma korraldusega nr.356-k, 11.02.2003.a. Harju Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", mis on alusmaterjaliks üld- ja detailplaneeringute koostamisel.

Nimetatud planeeringus on maakasutuse kaardianalüüsi tulemusel määratletud

- roheline võrgustik ja selle elemendid
- väärtuslikud maastikud ja kõrge boniteediga põllumaad.

Kinnistu Koidu ja Koidu 1 paikneb piirkondliku väikese tuumala T-9 äärealal ja on üleminekuks põllumaalt roheline võrgustiku tugi- ehk tuumalale.

Põhimõtteliselt on säilitatud kinnistul Koidu 1 olev metsatükk. Hooned on paigutatud metsatüki keskel olevale suhteliselt lagedale alale. Kruuntidele on antud ette säilitatav metsasuse minimaalne % 50. Lagealad ei kuulu väärtusliku põllumaa kategooriasse. Planeeritud kruntide suurused ja määratletud ehitusalad võimaldavad rajada elamutevahelistel aladel kõrghaljastust. Kõrghaljastuse rajamine on ette nähtud ka piki maantee nr.T11184 äärt, mis loob ülemineku põllumaast roheline võrgustiku elementidele. Säilitatud on Vääna jõe äärne rohekoridor ja planeeringus ei ole hoonestust Vääna jõe kaitsevööndisse ette nähtud.

Kasutatud kirjandus

Teeseadus. Vastu võetud 17.02.1999.a.

Elektriõhutusseadus. Vastu võetud 22.05.2002.a.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus. Kehtestatud Vabariigi Valitsuse 02.07.2002.a. määrusega nr. 211.

Ranna ja kalda kaitse seadus. Vastu võetud 22.02.1995.a.

Maaparandusseadus. Vastu võetud 20.04.1994.a.

Eesti Metsad. 1974.a

3.7. Territooriumi bilanss ja maj.- tehnilised näitajad.

Territooriumi bilanss (detailplaneerimise liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Väikeelamute maa	EE	165 048	62,6
2.	Transpordimaa	L	52 520	19,9
3.	Tehnorajatiste maa-ala	Th	234	0,1
4.	Maatulundusmaa	M	39 711	15
5.	Üldmaa	Ümr	6 312	2,4
	Planeeritav ala kokku		263 825	100%

Parkimiskohtade arv: 408 kohta

Elamukruntide arv: 102 tk.

Proгноositud elanike arv: 408

Suletud brutopindade bilanss (katastriüksuse liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Elamumaa	E	40 200	98
2.	Transpordimaa	L	-	-
3.	Maatulundusmaa	M	800	1,9
4.	Tehnorajatiste maa-ala	T	30	0,1
	Kokku:		41 030	100

4. TEED JA LIIKLUS.

4.1 Teed ja liiklus. Sadeveed.

Planeeritaval alal on koguvateks teedeks kavandatud ol. olev tee (Hämariku tee) ja uue teena Koidu tee. Mõlema tee asfaltbetoonkatendi laiuks on ette nähtud 4,6m. Piki nimetatud teid kulgeb ühepoolne jalgtee.

Ülejäänud teed on planeeritud ilma kõnniteedeta kohalike juurdepääsuteedena, millede asfaltbetoonkatendi laius on 4,2m.

Piki Saue-Laagri teed (kohaliku tähtsusega riigitee) on ette nähtud üldkasutatav haljasmaa 3,0m laiuse jalg- ja jalgrattateega, millele suubuvad kogujateede jalgteed.

Teede ühendus Saue-Laagri teega on antud Hämariku teelt ja Koidu teelt. Kvartalisisesed kraavid on ette nähtud torustada (drenaaž) ning juhtida piki algkinnistu servasid kulgevatesse kraavidesse, millede eelvooluks on Väana jõgi. Vihmaveed juhatakse teede piki- ja põikkalletega teede maa-ala haljasaladele ning sealt drenaažisüsteemi. Teed on planeeritud ilma äärekivideta, 0,5m laiuste sillutusribadega.

NB! Kõik planeeringuga ette nähtud tänased erateed on omanike nõusolekul ette nähtud avalikuks kasutuseks. Teede katastriüksuste moodustamisel kantakse vastav märke kinnistusraamatutesse.

4.2. Parkimine

Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaažid. Lisaks on parkimiskohad 2-le autole garaaži ees. Parkida on võimalik ka sissesõidutee ääres paiknevale parkimisplatsribale.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk. nr.	Posnr .	Krundi planeeritud Sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	2	3	4	5	6
1.	1... 102	Eramu	1/2	2...3	4
				KOKKU	408

Parkimismormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

5. VEEVARUSTUS

Koidu kinnistu (Saue vald, Aniku küla) majandus-joogiveega ja tuletõrjiveega varustamine on vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele nr.368, 09.12.2002.a. ette nähtud kinnistust ca 500m kaugusel, Koru tänaval, asuvast puurkaev-pumplast.

Puurkaev-pumpla kujutab endast kaheastmelise pumbajaama kahe puurkaevu baasil, tootlikkusega $2 \times 25 = 50$ m³/h.

Vastavalt puurkaev-pumpla omaniku soovile peab töödokumentatsioonis olema ette nähtud pumpla võimsuse suurendamine lisapumba ja juhtimiskilbi paigaldamise arvel. Samuti peab töödokumentatsioonis olema ette nähtud veemõõtjate paigaldamine ühendatavatele veetorustikele.

Vaadeldavas kinnistus on 102 erakrunti.

Veevarustuse arvutuslikud vooluhulgad:

76.5 m³/ööp; 4.0 m³/h; 4.0 l/s.

Kanalisatsiooni arvutuslikud vooluhulgad:

76.5 m³/ööp; 4.0 m³/h; 6.0 l/s.

Välisveekustutuse arvutuslik vooluhulk on 10 l/s.

Lähtudes tuletõrjenormidest, mis ei luba tuletõrjehüdrantide paigaldamist tupikveetorustikele pikkusega üle 200m, on välisveetorustiku ringistamiseks projekteeritud kaks veetorustikku pumplast Koru tänaval. Torustikud rajatakse 1.8m sügavusele PE PN10 DN 100mm torudest. Torustikud ringistatakse Koidu kinnistul. Maapealsed hüdrandid paigaldatakse nii, et iga hoone oleks kaetud veejugaadega vähemalt kahest hüdrandist 200m raadiuses.

Teedetorustikud on planeeritud rajada plastmass veevarustuse torudest Ø63...Ø110; PN10. Teedetorustikule Ø110mm paigaldatakse tuletõrjeveehüdrandid. Teedetorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majaiühendustoru Ø32mm, PN10. Krundi piiril (0,5m väljaspool) paigaldatakse majaiühendustorude maakraan koos spindlipikenduse ja kapega.

6. KANALISATSIOON

Majandus-fekaal heitveed juhitakse survetorustiku kaudu projekteeritud kanalisatsiooni pumplast olemasolevasse Laagri asula kollektorisse (tehniliste tingimuste kohaselt – kaev nr. 85). Survetrassi pikkus – ca 2000m.

Kahjuks ei võimalda maastik kanalisatsiooni pumpla paigaldamist ülepumpamise suunal – kinnistu kirde osas. Kanalisatsiooni survetorustik on projekteeritud PE PN6 Ø 125 mm (DN 110) torudest, mis rajatakse 1.5m sügavusele maapinnast.

Iga 100-150m tagant on ette nähtud torustiku pesu võimalus – kolmik Ø 800mm plastkaevus. Ülepumpamise geomeetrilise kõrguse $H_g = 8.0m$ juures tagab “Supervortex” tüüpi töörataga ning 12 KW võimsa mootoriga pump mööda DN 110 mm ning $L = 2000m$ torustikku ülepumbatava heitvee vooluhulga $9 \div 10 l/s$ (kusjuures voolu kiirus moodustab 0.8 – 0.9 l/s).

Kanalisatsiooni pumpla peab olema ette nähtud töömahuga vähemalt 3 m³ (maksimaalselt 12 siselülitamist tunnis), läbimõõduga 2000mm, tööosa kõrgusega 1m (pumplas äravoolu nivoo maksimaalse ja minimaalse suuruse vahe). Pumplasse paigaldatakse 2 kanalisatsiooni süvaveepumpa “Supervortex” tüüpi töörataga ning järgmiste parameetritega: $Q = 9-10 l/s$; $H = 28m$; $N = 12 KW \times 2$ (1 töös + 1 reservis), 400 V, kahepoolne elektritoide on kohustuslik.

Pumpla sanitaarkaitsetsooni raadius on 20m.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb enne Koidu kinnistu kanalisatsioonisüsteemi eksploatatsiooni lubamist rekonstrueerida Ø 300mm isevoolse kanalisatsiooni lõik pikkusega 450m kaevude nr 85 ja nr 104 vahel.

Kruntidelt tulevad reoveed juhitakse majäühendustorustike kaudu teedetorustikesse.

Teedetorustikud omakorda suunavad reoveed planeeritud kanal. pumplase.

Teedetorustikuna kasutatakse plastmass kanalisatsioonitorusid ja-kaevusid.

7. DRENAAZ

Drenaažitorud rajatakse paralleelselt kanalisatsioonitorustikule, vastavuses maastikuga, Väana jõe suunas. Kanalisatsiooni pumpla ning drenaažisüsteemi kraavi ühenduskoha rajamissügavuse määravad punktid asuvad kruntide nr 55, 56 vahel.

Teedele on paralleelselt vee- ja kanalisatsioonitorustikega planeeritud paigaldada ka drenaažitorustik filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest. Sinna ühendatakse ka kruntidelt tulevad drenaažiühendused. Drenaažitorustikku imuvad ka lumesulamis- ja vihmaveed. Drenaažveed juhitakse samuti kraavi kaudu Väana jõkke.

8. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

8.1. Elektrivarustus

Harju maakonna Saue valla Alliku küla Koidu talu detailplaneering annab ehitusõiguse 101 väikeelamu ehitamiseks, määrab moodustatavate kruntide piirid, ehitusalad, ehituste keelualad jne.

Elektri- ja sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv elektri- ja sidevajadus ning antud elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Reserveeritud on maa-alad elektri-, side- ja välisvalgustusvõrkude ja rajatiste (trafoala- jaamad) ehitamiseks.

Elektrivarustuse osas on arvestatud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehniliste tingimustega N° 28 544; 13.12.02, sidevarustuse osas aga AS Eesti Telefon tehniliste tingimustega N° 21 53 937; 12.12.02.

8.2. Arvutuslik elektrikoormus

Väikeelamute arvutusliku elektrikoormuse määramisel on neis arvestatud järgmise elektri-fitseerimise astmega :

- elektripliit
- elektrikeris kuni 6 kW
- elektriline soojaveevastus
- elekterküte keskmiselt 50 % ulatuses

Ühe väikeelamu suuruseks on võetud 180 m² üldpinda.

Olenevalt konkreetse väikeelamu suurusest, elektrifitseerimise astmest ja kasutusmugavusest võib elektri peakaitse olla 3x25 ÷ 3x50 A.

Planeeritava ala elektrienergia tarbijateks on olemasolev Koidu talu ja ehitatav välisvalgustus.

Telefon tehniliste tingimustega N° 21 53 937; 12.12.02.

Arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

Jrk.nr	Nimetus	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1	Olemasolev Koidu talu	tk	1	50	
2	Planeeritavad väikeelamud	tk	101	800	
3	Välisvalgustus	obj	1	15	
4	Kokku koos eriaegsuse ja kadudega			850	

tabel ET1

8.3. Elektrivarustuse süsteem

Olemasolevat Koidu talu varustatakse elektrienergiaga Teekääru 10/0,4 kV alajaamast 0,4 kV õhuliini kaudu. Planeeritavat ala läbib Teekääru alajaamast väljuv 0,4 kV õhuliin, mis toidab alast välja jäävaid tarbijaid.

Uute tarbijate elektrivarustuseks ehitatakse kolm trafoalajaama ja neid toitvad 10 kV kaabelliinid ja tarbijaid toitvad 0,4 kV liinid koos liitumiskilpidega.

Trafoalajaamad ehitatakse ühetrafoste komplektalajaamadena.

Trafoalajaamu toitev 10 kV liin ehitatakse kaabelliinina alates Laagri 110/10 kV alajaamast kuni Teekääru alajaama juures oleva 10 kV õhuliini mastini.

Kõigi olemasolevate tarbijate toide viiakse üle ehitatavatele trafoalajaamadele ja 0,4 kV liinidele. Seega võib Teekääru alajaama likvideerida.

Madalpingeliinid on ette nähtud ehitada kaabelliinidena pinnases.

Kaablite jaotamiseks ja tarbijate ühendamiseks kasutatakse transiit- ja liitumiskilpe.

8.4. Sidevarustus

Planeeritava ala arvutuslik telefoniabonentide arv on 110.

Telefoniabonendi all on mõeldud kas puhast telefoni, andmeside või nende ühildatud liini.

Sidevarustus baseerub Laagri digitaaltelefonijaamal RSS LGI.

Vastavalt sidevarustuse tehnilistele tingimustele on liitumispunktiks AS Eesti Telefon tele-võrguga sidekaev N° 12070 (Hoiu tn. 5 hoone kõrval).

Liitumispunktist kuni elamute sisestusteni ehitab sidevõrgud kinnisvaraarendaja. Eelöeldu tähendab seda, et kui arendaja müüb krundid ilma kommunikatsioonideta, tuleb elamute sidevarustuseks moodustada ühistu.

TV-programmide vastuvõtt lahendatakse vastuvõtuseadmete abil.

8.5. Välisvalgustus

Ehitatavad teed valgustatakse.

Valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid, millised paigaldatakse 5÷8 m kõrguste terasmastide külge.

Valgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena. Välisvalgustuse toiteks paigaldatakse teedevalgustuse jaotuskapp ja ehitatakse kapi toiteliin alajaamast N° 2. Välisvalgustust juhitakse loomuliku välisvalgustuse taseme järgi.

9. SOOJUSTEHNKA

9.1. Soojusvarustus

Planeeritud piirkonna väikeelamute soojusega varustamiseks on ette nähtud ehitada täisautomaatsed maagaasiküttel töötavad boilersõlmed igasse elamusse.

Piirkonna väikeelamute orienteeruv summaarne tunnine soojusvajadus on max 2200 kW ja aastas 5500MWh/a.

9.2. Gaasivarustus

Piirkonna väikeelamute varustamiseks maagaasiga on planeeritud projekteerida ja ehitada jaotustorustik algusega Hoiu tänaval paiknevast B-kategooria terasest jaotustorustikust läbimõõduga DN300, maksimaalse opereerimisrõhuga 4bar või Koru tänaval paiknevast B-kategooria plastist jaotustorustikust läbimõõduga 110x10mm, maksimaalse opereerimisrõhuga 4bar, kuni detailplaneeringualani. Valik variantide vahel lahendatakse gasifitseerimise tööprojektiga. Planeeritavate jaotustorustike variantide skeem seletuskirja lõpus.

Detailplaneeringuala ette projekteeritakse gaasirõhureguleerjaam GRJ4/0,1bar.

Detailplaneeringualas projekteeritakse A-kategooria jaotustorustik opereerimisrõhuga 0,1bar piki sisetänavaid (-teid) krundipiiride ja sõiduala vahele.

Iga krundi piiri ette projekteeritakse maa-alune sulgeseade gaasivoolu sulgemiseks vajadusel.

Gaasitorustiku asukohta vaata insenerivõrkude koondplaanis.

Orienteeruv summaarne tunnine gaasivajadus on max 266nm³/h.

9.3. Keskkonnakaitse

Kuna maagaasil töötavad kütteseadmed on Eestis kasutatavatest kõrgeima kasuteguriga ja maagaas kütustest üks keskkonnasõbralikumaid, on keskkonda paisatavate heitmete kogus kõige väiksem.

Planeeritav ala asub piirkonnas, kus õhku paisatavate heitmete summaarne kogus on tunduvalt alla piirnormide, mida ei tõsta oluliselt ka välja ehitatavate väikeelamute gaasiküttel boilersõlmede heitmed.