

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Saue Valla üldplaneering
Saue Valla ehitusmäärus
Saue Vallavalitsuse korraldus 19. september 2006 nr 955

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu maasihtotstarbe muutmine ühiskondlike ehitiste maaks ja ärimaaks ning ehitusõiguse seadmine loomapidamishoonete rajamiseks.

3. Üldiseloomustus.

Detailplaneering käsitleb **Lajuri I** (72701:002:1323) maaüksust Kiia külas, Saue vallas, Harjumaal. Kinnistu paikneb Kiia küla ja Vahi küla piiri lähedal, Kiia - Väana-Viti kõrvalmaantee (11410) ääres, edela pool maanteest.

Planeeritava maa-ala pindala on 1,5 ha.

Planeeritav ala on suhteliselt hea infrastruktuuriga ning piirneb Kiia ja Vahi külade tiheasustusega alade vahel, hajaasustuses. Ala on väga heade transpordi-ühendustega, juurdepääsuga olemasolevatele teedele ja maanteedele.

Detailplaneering järgib Saue Valla üldplaneeringut.

Kinnistule rajatakse loomapidamishoonete kompleks. Ühe tsentraalse hoone asemel on planeeritud kuni kuuest hoonest koosnev kompleks, mis oma ülesehituselt järgiks traditsioonilist taluhoonete kompleksile omast ülesehitust. Rajatavasse kompleksi on planeeritud loomapäästkeskus, mis oma kulude katteks rendib ka tallikohti hobustele ning toimib lemmikloomade hotellina (hobused, koerad, vähesel määral ka kassid ja väiksed linnud). Päästkeskuse ja hüljatud loomade rehabilitatsiooni keskuse toimimiseks on vajalik ka loomade kliinik (nii suurtele loomadele kui ka koduloomadele).

Hoonete kompleks koosneb 2 tallist, kliinikust, 3 koerte tallist ning kontoriruumidest. Üks tall on mõeldud hüljatud või halvasti koheldud ning seetõttu omanikelt ära võetud hobuste varjupaigaks ning teine tall on latrite rentimiseks ja võistlustele või näitustele saabuvate hobuste lühiajaliseks öömajaks. Tallinna Hipodroomi sulgemisega kaob ka suurte loomade veterinaarkliinik, vajadus kliiniku järele on suur. Asukoht selleks on sobiv kiia külas, mis on väga heade transpordi ühendustega kogu Harjumaa suhtes. Kliiniku teenuste osutamisega väljpoole kompleksi ning muu majandustegevusega (vaktsineerimised, läbivaatused, jne.) saab toetada päästkeskuse (varjupaiga) tegevust. Koerte tallid on jagatud 2 varjupaigale (vanad koerad ja noored koerad eraldi) ning 1 hotelliks. Koerte hotelli saavad kasutada puhkusele või ajutiselt kodukohast lahkuvad inimesed, jättes oma lemmikloomad hoolitsetud ning valvatud öömajja. Lisaks on hoonete kompleksi teenendamiseks planeeritud koppel hobustele ning üks jalutusväljak hobustele ja 2 jalutusväljakut koerte tarbeks. Hobuste jaoks renditakse lisaks naabruset karjamaid. Neid

kasutatakse ka koerte saatjaga jalutamiseks. Koerte jalutamine väljaspool keskuse territooriumi toimub ainult saatjaga ja koerad on jalutusrihmaga.

Hoonestuse planeeritud võimsus on kuni 30 hobust ja 120 koera. Hobuse kohta on arvestatud 20 m² brutopinda. Koera kohta on arvestatud 6 m² brutopinda.

2. **Planeeritava ala kruntideks jaotamine.**

Planeering kinnistut ei jaga.

3. **Ehitusõigus.**

a.) Krundi kasutamise sihtostarve

Käesolev planeering annab krundi sihtotstarbeks Ühiskondlike ehitiste maa 95% (joonisel tähis Üh) ja ärimaa 5 % (joonisel Ä).

b.) Hoonete suurim lubatud arv krundil

Planeeringualal on hoonestus, mis võib koosneda maksimaalselt kuuest hoonest.

c.) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 2500 m².

d.) Hoonete suurim lubatud kõrgus

Kruntidel on hoonete maksimaalseks kõrguseks 2 korrust.

Katuseharja maksimaalne kõrgus 9 m maapinnast.

Hoonete 0.00 punktiks arvestada I korruse põranda tasapind.

4. **Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.**

Juurdepääsuks rajatakse 6 m laiune tee, kahe-suunalise liiklusega transpordile. Projektkiirus 20 km/h. Rajatav juurdepääsutee rajatakse erateena.

Krundisiseseks liikluseks rajatakse 3-4 m laiused teenindusteed. Neid mööda liiguvad keskuse töötajad, keskuse külastajad, loomad ning teenindav ja hooldav transport. Teede kate valida nii, et see oleks sobilik hobustele ja lemmikloomadele.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt, parkla 12 autokohta, neist 2 järelhaagisega sõiduautodele. Keskuse töötajate arv on kuni 4 inimest. Keskuse töötajatele on ettenähtud 4 parkimiskohta. Külastajatele on 8 parkimiskohta, milledest kaks on ettenähtud järelhaagistega autodele, hobuseid transportivatele autodele. Autode paigutus on parklas selline, et vajadusel saab lisaks 2 autokohta asendada 1 järelhaagisega autokohaga.

Loomade jalutusväljakuid on 4 neist 2 hobustele, 2 koertele. Hobuste liikumis ja söötmisvajaduste rahuldamiseks renditakse lisaks naabrusest karjamaid. Koerte ja vajadusel teiste lemmikloomade jalutuskäigud korraldatakse saatjaga (loomad on on jalutusrihmaga) renditud karjamaadel või lähedal asuval metsaalal. Nendele pääsuks on planeeringus ära näidatud perspektiivsed teeninduspääsud.

5. **Haljastus ja heakorrastus.**

Planeeringujärgselt säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghal-

jastus ja maastik. Hoonestusalad (õuealad) on planeeritud lagedatele aladele. Lisahaljastuse rajamine toimub haljastustööde projektide järgi, ehitusprojektide koostamise käigus või nende järgselt.

Olmeprügi kogumine ja äravedu toimub sorteeritult. Prügikonteinerid paigaldada krundisisesena, takistamaks kõrvaliste isikute juurdepääsu ja prügi omavolilist laialikandmist. Lahendada taaskasutatavate jäätmete sorteeritud kogumine. Kliiniku jäätmete kogumine toimub kliiniku sees ja käitlemine vastavalt kehtestatud nõuetele.

Piirete kõrgus 1,2 - 1,5 m. Hobuste kopli materjalina kasutada puitlippe ja -latte ning terasposte. Koerte jalutusaedikute rajamisel kasutada terasposte ning vörkaedu. Kogu keskus piiratakse teraspostidel vörkaiaga. Piirete minimaalne kaugus riigimaanteest 12 m (väljaspool külgnähtavusala).

6. Kujade määramine.

Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiirist on 10 m. Hooneid maanteele lähemale kui 50 m mitte rajada. Piirete minimaalne kaugus riigimaanteest 12 m.

7. Tehnovõrgud.

Krundid on varustatakse elektriga. Juurdepääsuteele rajada ka valgustus.

Veevarustuseks nähakse ette puurkaev ühe kinnisasja vajadusteks. Hobuste ööpäevane veevajadus on 70 l/hobune, kokku $30 \times 70 = 2100$ l/d. Koerte ööpäevane veevajadus on 3 l/koer, kokku $120 \times 3 = 360$ l/d. Kliiniku keskmine ööpäevane veevajadus on kuni $1,5 \text{ m}^3/\text{d}$. Kontoriruumide veevajadus on 1 m^3 kuus. Kokku on keskuse ööpäevane veevajadus kuni 4 m^3 vett ööpäevas.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lg3 puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata. Puurkaevu veetarbimine on väiksem kui 10 m^3 ööpäevas, puurkaevu teenindusmaa 10 m.

Kustutusvesi saadakse mahuti(te)st. Tuletõrje vesivarustuse rajamine EVS 812-6:2005 standardi alusel.

Olmeeved ja reoveed kõikidest hoonetest kanaliseerida kogumiskäevudesse. Kliiniku kanaliseeritavate heitvete kogus on kuni $0,5 \text{ m}^3$ ööpäevas, kontoriruumide heitvete kogus 1 m^3 kuus, tallide ja koerte majdest 5 m^3 kuus. Kogumismahuti minimaalne suurus 10 m^3 .

Veeseadus näeb ette sõnniku- või virtsahoidla kõikidele loomapidamishoonetele, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi. Keskusele on ettenähtud kinnine sõnnikuhoidla (vastavalt parimale võimalikule tehnoloogiale), mis mahutab vähemalt 8 kuu sõnniku. Sõnnikuhoidla tegelik suurus ja konstruktsioon antakse ehitusprojekti staadiumis.

Sõnnikuhoidla peab vastama Veekaitseadusele ja Vabariigi Valitsuse 28. 08. 2001. a määrusele nr 288 "Veekaitse nõuded väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded". Sõnnikuhoidlale kaitsevööndit ei määrata (vastavalt nimetatud seadustele puudub selleks vajadus).

Küttesüsteemid on rajatud kohalikul kütteil, elektril või

soojapumba abil.

Elektrienergiaga varustamine toimub rekonstrueeritavast "Kuristise" 10/0,4kV alajaamast 0,4kV fiidrilt F-2 elektriliiniga. Kinnistu piiril paikneb jaotus- ja liitumiskilbi asukoht ning olemasoleva tarbija sidumine. Planeeritavasse liitumiskilpi ettenähtud liitumispunkti kaitse, arvestussüsteem ja pealüliti.

8. Keskkonnakaitse abinõud.

Tagada sõnniku, olmevee, reovee, määrdeainete ja prügi äravedu ning vältida igasuguse reostuse sattumist pinnasesse või pinnavette.

Vastavalt Eesti vabariigi seadustele puudub vajadus sanitaarkaitsetsoonide määramiseks.

9. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded.

Maakasutusele erinõudeid ei esitata. Keskuse tegevus ei vaja sanitaarkaitsetsoonide kehtestamist.

10. Ettepanekud kaitse alla võtmiseks.

Planeeringu alal ei asu objekte, mis vajaksid looduskaitse, muinsuskaitse või muid seadustes toodud kaitsevajadusi.

11. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonete arhitektuurse lahenduse juures järgida punktis 3. Ehitusõigus toodud nõuetest. Hoonestuslaad suhteliselt vaba, eelistades orgaanilise või ökoloogilise arhitektuuri printsiipe. Hoonete paigutus vaba, eelistada võib orientatsiooni maantee suhtes. Hoonete katusekalded 10-45 kraadi.

12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Tagada kinnistute selge tähistus, rajada kruntide sissepääsude juurde automaatselt toimiv valgustus (fotosilm, liikumisandurid). Soovitavalt rajada hoonete välisvalgustus nii, et sissepääsud oleks pidevalt nähtavad ja kontrollitavad nii politsei, turvafirmade patrullidele (hämaras või pimedas pidevalt sisselülitatud valgustus) ning naabritele.

Vältida haljastuse väljakasvamist, mis tekkitaks visuaalseid barjääre ja mahajäetust. Kinnistuomanikel tagada kinnistute ja tänavate toimiv hooldus.

13. Servituutide vajadus. Rigikaitsealised maa-alad. Muud seadusest tulenevad kitsendused.

Saue valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu väärtuslikul traditsioonilisel maastikul. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi asub planeeritav ala osaliselt väärtusliku maastiku - Väana algupärase ajastumaastiku - alal.

Planeeringualal seatakse servituut naaberkinnistule juurdepääsuks ja tehnovõrkudega varustamiseks.

Planeeringualal käsitletud kruntidel ei ole riigikaitsealisi maa-

alasad ning puudub vajadus selliste maa-alade rajamiseks.

Maantee (Kiia-Vääna-Viti kõrvalmaantee 11410) kaitsevöönd on 50 m.

Elektriliinide kaitsevööndid:

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike kaitsevööndi ulatus:

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele - 2 meetrit.

Liinirajatise kaitsevööndi ulatus:

Liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

14. Tuleohutus.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest (kohustuslikud hilisemate ehitusprojektide koostamisel):

- Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 27.10.2004.a.
- Eesti Vabariigi Standard EVS 812-6:2005 Tuletõrje veevarustus.

Planeeringu alusel rajatavad hooned on VI kasutusviisiga. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Naaberkruntide hoonestuse minimaalne kuja 10 m.

Tuletõrje veevarustuseks planeeritud krundile pos. 1 kustutusvee mahuti(d). Mahuti või mahutite minimaalne kogumaht 54 m³. Tuletõrje vesivarustus rajada vastavalt EVS 812-6:2005 standardile.

Liiklusvahendite ümberpööramise koht lähtudes päästetehnika vajadustest krundil asuva parkla lõpus.

15. Hoonestuse kirjeldus ja võimsus.

Keskus koosneb 6 hoonest ja hooneid teenindavatest rajatistest (sõnnikuhoidla, kustutusvee mahutid, parkla, teed, tehnovõrgud, jalutusväljakud, piirded, jne.)

Hooned on järgmised: "Tall 1", "Tall2", "Kliinik", "Koerad sen.", "Koerad jun." ja "Koerad Hotell".

Kompleksi keskne hoone on "Kliinik", mis on paigutatud tallide vahele. "Tall 1" on hüljatud või halvasti koheldud ning seetõttu omanikelt ära võetud hobuste varjupaigaks. "Tall 2" on latrite rentimiseks ja võistlustele või näitustele saabuvate hobuste lühiajaliseks öömajaks. Kliinik on paigutatud kahe talli vahele, sest ravi vajavate hobuste transportimine või teisaldamine on kõige komplitseeritum. Kuna hobused erinevatest tallidest ei tohi omavahel kokku puutuda, siis on kliiniku asukoht mõeldav ainult nende vahel. Tallid ja kliinik on omavahel ühendatud galeriidega ning tala kraanadega või telferiga.

Kliinikuga ühes hoones on ka kontoriruumid.

Koertele on ettenähtud 3 hoonet. Hoone "Koerad sen." on ettenähtud vanematele koertele (vanuses 6 ja vanemad) ning Hoone "Koerad jun." nooremate koerte jaoks. Vajadusel kasutatakse viimast ka kasside varjupaigana. Hoonet "Koerad Hotell" saavad kasutada puhkusele või ajutiselt kodukohast lahkuvad inimesed, jättes oma lemmikloomad hoolitsetud ning valvatud öömajja. Seda teenust on võimalik kasutada ka kasside jaoks. Koerte hooned on eraldi sissepääudega, aga ka omavahel ühendatud galeriidega.

Hoonete näitajad on järgmised:

"Tall 1" - **15 hobust**, brutopind: $15 \cdot 12 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$

"Tall 2" - **15 hobust**, brutopind: $15 \cdot 12 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$

"Koerad sen." - **40 koera**, brutopind: $40 \cdot 6 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$

"Koerad jun." - **40 koera** (kassi), brutopind: $40 \cdot 6 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$

"Koerad hotell" - **40 koera** (kassi), brutopind: $40 \cdot 6 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$

"Kliinik", brutopind **650 m²**:

- vet.kliiniku ruumid, brutopind **500 m²**

- kontoriruumid, brutopind, **150 m²**