

SISUKORD

Seletuskiri:

1. PLANEERITAVA ALA ASEND JA ISELOOMUSTUS	
1.1. Planeeringu eesmärk	4
1.2. Planeeringu koostamise alused	4
1.3. Olemasolevad detailplaneeringud: Suurevälja 3 detailplaneering	
1.4. Uuringud	5
1.5. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus	5
2. PLANEERINGU LAHENDUS	
2.1. Üldplaneering	6
2.2. Kavandatav planeering	6
2.3. Tabelis nr 1- planeeringuga ette nähtud kruntide maakasutuse andmed	7
2.4. Vertikaalplaneerimine	7
2.5. Haljastus	8
2.6. Keskkonnakaitse abinõud	8
2.7. Kaitsealused objektid	8
2.8. Arhitektuurinõuded	8
2.9. Ehitusjärjekorrad	8
2.10. Lasteaia tervisekaitse abinõud	8
3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	
3.1. Sidevarustus	9
3.2. Elektrivarustus.	9
3.3. Veevarustus	9
3.4. Kanalisatsioon	10
3.5. Sadevesi ja дренаaz	11
3.5. Soojustrassid	11
3.6. Tuleohutusnõuded	11
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS	11
4.1. Parkimiskorraldus	12
4.2. Juurdepääs	
4.3. Kergliiklusteed	12
4.4. Mürakaitse	13
5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED	13
6. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KITSENDUSED	13

Graafilised lisad:

1. Asukoha skeem
2. Situatsiooni skeem
3. Marju 1, Marju 3 ja Marju 5 liiklusskeem M 1:1000
4. Tugiplaan M 1:500
5. Põhiplaan M 1:500
6. Trasside tööjoonis M 1:500
7. Vastuvõetud detailplaneeringu graafiline lahendus M 1:20 000
8. Müravarje seinakõrguste arvutuste joonis
9. Müravarje seina kõrguste asukoha joonis
10. Marju tänava ristlõige A M 1:100
11. Marju tänava ristlõige B M 1:100
12. Hüüru-Alliku maantee T-11185 ristlõige C M 1:125
13. Katastriüksuse plaan Marju tn. 1 M 1:500
14. Katastriüksuse plaan Marju tn. 3 M 1:500
15. Katastriüksuse plaan Marju tn. 5 M 1:500
16. Alusplaan Marju tn. 1 M 1:500
17. Alusplaan Marju tn. 3 M 1:500
18. Alusplaan Marju tn. 5 M 1:500
19. Marju 1, Marju 3 ja Marju 5 detailplaneeringu planeeringuala väljavõte Saue valla üldplaneeringust

Lisad:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 625 05.07.2001 „Detailplaneeringu algatamine“
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Saue vallas Hüüru külas Suurevälja maaüksusel
3. Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 434 04.05.2004 „Hüüru külas Suurevälja 3 detailplaneeringu vastuvõtmine“
4. Saue Vallavolikogu otsus nr. 079 23.09.2004 „Hüüru külas Suurevälja 3 detailplaneeringu kehtestamine“
5. Saue Vallavalitsuse korraldus 27.juuni 2006 nr 679 „Saue valla Hüüru küla Suurevälja 3 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine“
6. Saue Vallavolikogu otsus 28.september 2006 nr 085 „Saue valla Hüüru küla Suurevälja 3 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“
7. Saue Vallavolikogu otsus 25.september 2008 nr 034 „Saue Vallavolikogu 28.septembri 2006 otsusega nr 085 kehtestatud Saue valla Hüüru küla Suurevälja 3 kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine.“
8. Eest Energia tehnilised tingimused 22.09.2008
9. Saue Vallavalitsuse leping nr 16-8/241/2008 03.11.2008
10. Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 47 27.01.2009 „Detailplaneeringu algatamine Hüüru küla Marju tn 1, Marju tn 3 ja Marju tn 5 kinnistutel“
11. Meie poolsed märkused detailplaneeringu algatamise kohta
12. Meie poolsed märkused detailplaneeringu menetlemise kohta 10.2009
13. Tervisekaitseinspektsiooni labori müra mõõtmised
14. Tervisekaitseinspektsiooni labori müra mõõtmised
15. Tervisekaitseinspektsiooni labori järeldus
16. Väljavõte kinnisturegistrist 29.01.2010 Marju tn. 1
17. Väljavõte kinnisturegistrist 29.01.2010 Marju tn. 3
18. Väljavõte kinnisturegistrist 29.01.2010 Marju tn. 5
19. AS Kovek tehnilised tingimused ühisveevärgi projekteerimiseks 16.06.2010

SELETUSKIRI

1. PLANEERITAVA ALA ASEND JA ISELOOMUSTUS

1.1. Planeeringu eesmärk:

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Saue Vallavolikogu poolt 28.septembril 2006.a otsusega nr 085 kehtestatud Suurevälja 3 maaüksuse detailplaneeringuga ettenähtud kolme kinnistu osas (Marju 1, kat tunnus 72701:002:1475, sihtotstarve ärimaa, Marju 3, katastritunnus 72701:002:1483, sihtotstarve elamumaa ja Marju 5, katastritunnus 72701:002:1482, sihtotstarbega elamumaa) osas muuta Marju tn 3 ja Marju tn 5 sihtotstarvet elamumaast ärimaaks ning Marju tn 1 (ärimaa) suhtes suurendada Suurevälja 3 maaüksuse detailplaneeringuga määratud ehitusalast brutopinda.

Kinnistutele on planeeritud 3 hoonet – kauplus/õppekeskus (keldriga kolmekorruseline hoone) asub aadressil Marju tn 1, lasteaed (keldriga ühekorruseline, osaliselt kahekorruseline hoone) asub aadressil Marju tn 3 ja büroo/garaaz (keldriga kahekorruseline hoone) asub aadressil Marju tn 5. Kolme kinnistu planeeritava ala suurus on 7458 m². Antud detailplaneeringuga määratletakse planeeritud kruntide ehitusõigus ja lahendatakse juurdepääsuteede ja liikluskeem, tehnovõrkudega varustamine, heakord, haljastuse ja keskkonnakaitseliste abinõud.

1.2. Planeeringu koostamise alused:

Kehtiv valla üldplaneering käsitleb antud maa-ala piirkonda tiheasustusalana. Planeeringu koostamise aluseks on:

Saue Vallavolikogu 28.septembri 2006 otsusega nr 085 kehtestatud Saue valla Hüüru küla Suurevälja 3 kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine.“

Saue Vallavalitsuse 27.01.2009 korraldus nr 47 „Detailplaneeringu algatamine Hüüru küla Marju tn 1, 3 ja 5 kinnistutel“.

Planeerimisseadus;

Saue valla üldplaneering;

Saue valla ehitusmäärus.

Planeeritava ala geodeetilised mõõdistused. Teostanud Reib AS, töö nr TT-2593.

1.3. Olemasolevad detailplaneeringud: Suurevälja 3 detailplaneering

Saue Vallavalitsus otsustas 28.september 2006.a otsusega nr 085 kehtestada Saue valla Hüüru küla Suurevälja 3 kinnistu detailplaneeringu. Antud detailplaneeringu järgi nähti ette Suurevälja 3 maaüksuse ala muuta maatulundusmaast elamute grupiks. Planeeritav ala jaotati 3 ärimaa, 16 väikeelamu, 2 ridaelamu ja nende

teenindamiseks vajaliku transpordimaa, tootmismaa ja üldmaa krundiks. Suurevälja 3 detailplaneeringu alusel moodustati 16 väikeelamu krunti suurusega 1503 kuni 2983, samuti määrati planeeritud kruntide ehitusõigus ja lahendati rajatavate hoonete kommunikatsioonidega varustamine. November 2008. a seisuga ei ole planeeringualal ehitustegevust alustatud ning pole ühtegi ehitusluba väljastatud, käivad ettevalmistustööd.

Olemasolevad kommunikatsioonid: planeeritavat ala läbivad 40 kv elektriliinid.

Looduslik olukord: Keila maantee ääres on kõrge kuusehekk, idapoolne osa on hõreda kase-lepametsaga kaetud, osaliselt soostunud. Kirdenurgast edelasse kulgeb kraav. Kõrgusmärgid on 23,6 ja 22,9.

Vahemikus.21.05.2008. a esitas OÜ Harju Maja Grupp Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu muutmiseks Marju tn 5 Hüüru külas ning 02.06.2008 taotluse detailplaneeringu muutmiseks.

1.4. Uuringud

Planeeritava ala toop-geodeetilise mõõdistuse koostas Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ (töö nr TT-2160) augustis 2009.a.

1.5. Olemas oleva situatsiooni kirjeldus:

Planeeritav ala asub Tallinn-Paldiski maantee ääres Vääna jõe läheduses.

Planeeritavast alast vahetult põhja- ja ida poole jäävad Hüüru küla tiheasustusega piirkonnad, kus on välja kujunenud tiheasustusala.

Planeeritava alal asetsevate kruntide sihtotstarve käesoleval ajal on:

Marju tn 1- ärimaa, 4070 m² (kat tunnus 72701:002:1475).

Marju tn 3- elamumaa, 1860 m² (kat tunnus 72701:002:1483).

Marju tn 5- elamumaa, 1528 m² (kat tunnus 72701:002:1482).

- Planeeritaval alal praegu hoonestus puudub.
- Olevad kommunikatsioonid: puuduvad.
- Looduslik olukord: hõre lepamets, osaliselt lage rohumaa. Kõrgusmärgid on 23,6 ja 22,9 vahemikus.
- Kaitsealuseid objekte ei ole.
- Juurdepääsuks on Marju tänav. Samuti piirneb planeeritava alaga vahetult Hüüru-Alliku tee.

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Üldplaneering

Saue Valla üldplaneeringu kohaselt on Saue vallas välja kujunenud kaks põhilist teeninduskeskust - Laagri ja Ääsmäe küla, perspektiivis lisandub neile Hüüru. Hüüru on ka üks valla territooriumi planeerimisel käsitletud neljast suuremast piirkonnast (koos Vatsla ja Püha külaga). Paldiski maantee 300 m sanitaarkaitsevööndisse on võimalik kaubandus/teenindustevõtete rajamine.

Hüüru - Vatsla tiheasustusala määratlemisel on arvestatud:

- olevate hoonestusaladega Hüüru külas, Väana jõe ääres;
- potentsiaalse elamuehituspiirkonnaga juba hoonestatud maa-alade vahel.

Hoonestamisel siia peab arvestama:

- Paldiski maantee sanitaarkaitsevööndiga 300 m;
- Väana jõe piiranguvööndiga 100 m (samal ajal rohevõrgustiku osa). Uue tiheasustusala moodustamiseks ranna või kalda piiranguvööndis on vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek (LKS § 41 lg 1);
- maa-alal kasvava kõrghaljastusega;
- maa-alal paiknevate kultuurimälestistega.

2.2. Kavandatav planeering

Planeeritav ala on kujundatud ärimaa. Paigutatud on 3 ärikrunti. Planeeritud on 3 hoonet – kaubanduslikud pinnad/õppekeskus (keldriga kolme korruseline), lasteaed (keldriga ühekorruseline, osaliselt kahekorruseline) ja keldriga kahekorruseline büroo/garaaz. Krundid on suurustega: Marju tn 1 (72701:002:1475) 4070 m², Marju tn 3 (72701:002:1483) 1860 m² ja Marju tn 5 (72701:002:1482) 1528 m². Kruntidele juurdepääsud on planeeritud Marju tänavalt. Marju tn- le pääseb Hüüru-Alliku 11185 teelt.

Marju tn 1 hoonesse on planeeritud keldri-, esimesele ja teisele korrusele kaubandus- ja teeninduspinnad. Kolmandale korrusele on planeeritud koolituskeskus koos puhkenurgaga. Hoone on planeeritud kahe korruseline, osaliselt kolme korruseline. Hoonet planeerides arvestati maantee liikluse müra summutamisel. Hoone on planeeritud raudbetoon karkasssüsteemis. Välisseinad on projekteeritud FIBO kergplokist või analoogilistest tootest. Projekteeritud vorm on lihtsat vormi, mida mitmekesisstab erinevate akende kasutamine ning fassadil liigendamine.

Hoone on kahes mahus, Hüüru-Alliku maantee 11185 poolses osas on planeeritud kolmekorruseline kõrgem hoone osa. Ülejäänud hoone on kahekorruseline hoone. Hoone kõrgemal osal on madal viilkatus ning madalamal osal on planeeritud lame terrass-katus.

Marju tn 3 on planeeritud lasteaed. Hoone on põhiliselt ühekorruseline, selleks et sobiks paremini eramute vahele. Planeerimisel lähtuti, et hoone oleks võimalikult eluhoone sarnane. Lasteaia hoone on osaliselt kahe korruseline. Teisel korrusel asuvad büroo- ning teenistusruumid. Lasteaed on planeeritud madala viilkatusega,

samuti FIBO kergplokkidest või analoogilistest tootest. Lasteaed on planeeritud sõiduteest kaugemale. Hoone planeerimisel järgiti kehtestatud nõudeid ja soovitusi.

Marju tn 5 on kõrge keldriga garaaž millele on planeeritud bürooosa. Hoonesse on planeeritud Marju tn 1 ja Marju tn 3 teenindav soojasõlm. Hoone on FIBO-kergplokkidest. Hoone on madala viilkatusega. Hoonet planeerides arvestati maantee liikluse müra summutamisel. Projekteeritud vorm on väga lihtsat vormi, mida mitmekesistab erinevate suurustega akende kasutamine.

2.3. Tabelis nr 1 on antud planeeringuga ette nähtud kruntide maakasutuse andmed:

pos. nr	krundi aadress/ katasrühksuse tunnus	krundi suurus/ planeeringueelne otstarve	Ehitus alune pind m ² / ehitise alune pind m ²	korruselisus max	maa sihtotstarve ja osakaalu % (vastavalt katasrühksuse liigile)	tulepüsivusklass	Piirangud
1	Marju tn 1 72701:002:1475	4070 m ² ärimaa	1000 m ² 900 m ²	-1/3 15 m	100%ärimaa	TP-1	Servituut veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkude valdja kasuks. Teeservituut Avaliku kasutusega kergliiklustee servituut Liinirajatisest tulenev piiranguvöönd
8	Marju tn 5 72701:002:1482	1528 m ² elamumaa	380 m ² 330 m ²	-1/2 9 m	100 % ärimaa	TP-3	Servituut veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkude valdja kasuks. Teeservituut
9	Marju tn 3 72701:002:1483	1860 m ² elamumaa	550 m ² 460 m ²	-1/2 9 m	100% ärimaa	TP-1	Servituut veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkude valdaja kasuks teeservituut Veehaarde sanitaarkaitsealast tulenevad piirangud

2.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on tasase reljeefiga. Sadeveed juhatakse Hüüru Alliku mnt ääres olevasse sajuvee kraavi. Asendiplaanil on näidatud tehnovõrkude paiknemine tulenevalt detailplaneeringuga määratust. Kõik sisestustrassid on maa-alused. Iga hoone eelprojekti mahus tuleb koostada vastava krundi vertikaalplaneerimine. Krundi maapinna kõrgust tõstetakse nõnda, et oleks välditud sadevete valgumine naaberkinnistutele ning teelale. Tee ehitusprojekti käigus lahendatakse tee vertikaalplaneerimine nõnda, et oleks välditud aastaringselt sadevee valgumine teele.

2.5. Haljastus:

Olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse väärtuslikumas osas. Kruntidel säilitatakse võimaluste piires väärtuslik kõrghaljastus ja rajatakse täiendavat kõrghaljastust. Täpsem haljastuse maht ja paigutus selgub projekteerimise käigus. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest.

2.6. Keskkonnakaitse abinõud:

Planeeritud hooned ei ole keskkonnaohtlikud. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohtu ei kujuta. Tahked olmejäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuulub perioodiliselt väljavedamisele. Orgaanilised jäätmed komposteeritakse. Ehitusjäätmed tuleb koguda eraldi konteinerisse ja käidelda vastavalt valla poolt kehtestatud korrale. Komposteerimiseks sobimatute olmejäätmete teistsaldamiseks on kinnistuomanikud kohustatud sõlmima äraveolepingu vastavat litsentsi omava ettevõttega. Konteinerite paigutus on välja toodud põhijoonisel.

2.7. Kaitsealused objektid:

Objektide kaitse alla võtmist planeeritaval alal ei ole ette nähtud.

2.8. Arhitektuurinõuded :

Projekteeritavad hooned peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga.

- Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja sobima teiste planeeritavate hoonetega.
- lubatud korruselisus on kuni kolm.
- hoonete suurim kõrgus kuni 15,0m, rajatiste suurim lubatud kõrgus 7,0 m olevast maapinnast.
- katuse kalle 0-25 °.
- katuseharja suund: paralleelne või risti lähima tänavaga.
- kruntide piirded maks 1,6m kõrged, tihedus maks 50%.
- välisviimistlus vaba, lubatud ei ole ümarpalgist fassaadilahendused.
- parkimiskohti vastavalt detailplaneeringus ettenähtule.
- Hoonete suurim kõrgus esitatud plaanil.

2.9. Ehitusjärjekorrad

Planeeringu realiseerimiseks on vajalik järgida ehitusjärjekordasid:

1. teed, kommunikatsioonid
2. müratõkkesein
3. hooned

2.10. Lasteaia tervisekaitse abinõud

Marju tn 3 hoonesse on planeeritud kahe rühmaga lastaed. Lasteaia planeerimisel on seatud eesmärgiks lapse tervise edendamine ning tervisliku eluviisi kujundamine. Seadsime eesmärgiks lapse tervise hoidmise ja tugevdamise, krooniliste haiguste ja haigestumise väljakujunemise vähendamise ning igale lapsele võimetekohaseks arenguks vajalike tingimuste loomise.

Lasteaed projekteeritakse ühe osaliselt kahekorruselisena (teisel korrusel personaliruumid), kahele rühmale. Projekteerimisel peab arvestama hälviklastele kehtivaid erinõudeid. Keldrikorrusele on planeeritakse abi- ja laoruumid. Rühmaruumid planeeritakse hoone ida-, kirde- ja lõunapoolsesse ossa, köök

edelapoolsesse ossa. Majandusõu planeeritakse maa-ala edelapoolsesse ossa kõõgi ja teiste majandusruumide sissepääsude poolele, eraldi väljapääsuga tänavale.

Lasteaiale on planeeritud omaette maa-ala. Marju tn 3 asub eemal magistraalteedest ja tänavatest, ettevõtetest, mis võivad tekitada müra, saastata õhku või vähendada insolatsiooni. Lasteaiaga maa-alaga piirnevad teed ja tänavad on tolmuvaabakõvakattega. Krunt piiratakse piirdeaiaga. Maa-ala planeerimisel nähakse ette igale rühmale mänguväljak, ühine võimlemisväljak, varikatus laste kaitseks päikese ja vihma eest ning majandusõu.

Planeerimisel on arvestatud, et vähemalt 40% maa-alast peab olema haljastatud. Lasteaed asub pargi vahetus läheduses. Mänguväljakute pinnakatteks on muru ja kõvakattega teed või platsid ratastega sõitmiseks ning hälviklastele abivahenditega liikumiseks.

3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

3.1. Sidevarustus:

Organiseeritakse vastavalt Elion AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Esiolgu on planeeritud 3 liitumist. Käesolevas planeeringus on näidatud side jaotustrasside paigutus ja orienteeruv sidejaama asukoht. Ühendusliin kinnistutele on planeeritud Hüüru-Alliku maantee 1185 suunast paralleelselt Marju tänavaga Marju tn 3 ja Marju tn 5 põhjapoolse krundi piiripunktini. Seal kulgeb liin mööda Marju tn 5 ja Marju tn 3 kirde poolset piiri. Seal hargneb kaheks, millest üks ühendab Marju tn 1 hoonet ning teine liin läheb Marju tn 5 hoone kirde poolsesse nurka, kus asub Marju tn 5 hoone liitumispunkt. Ühendusliin jätkub Marju tn 5 hoone kirdepoolsest nurgast mööda soojustrassi koridori Marju tn 3 suunas. Sideliin asub trassikoridoris, millele seatakse servituut võrguvaldaja kasuks.

3.2. Energiavarustus:

Organiseeritakse vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Tulenevalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 150465 on ette nähtud, et võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on järgmine:

3 x 80 A- kauplus/koolituskeskus;

3 x 80 A- lasteaed;

3 x 80 A- büroo/garaaž.

Marju tn 1, 3 ning 5 kaupluse/koolituskeskuse, lasteaia ja büroo/garaaži elektrienergiaga varustamine nähakse ette „Keila“ alajaama „Tutermaa“ 10 kV fiidriale planeeritavast 10/0,4kV alajaamast kaabelliini(de)ga. Detailplaneeringuga on määratud kaabelliinide trassid, kinnistu piiride jaotus- ja liitumiskilpide asukohad. Samuti on määratud OÜ Jaotusvõrgu tehnorajatistele servituudid. Liitumiskilpidesse nähakse ette liitumispunkti kaitsmed, arvestussüsteemid ja pealülitid. Samuti arvestatakse olemasoleva ja perspektiivse antud piirkonna koormuste ja detailplaneeringutega ja varem väljastatud tehniliste tingimuste nr 134435 kuupäevaga 29.01.2008.a alusel koostatud projekterimisülesandega nr 11500 „Marju tn 4 elektrivarustus Hüüru Saue vald Harju maakond“.

Elektrivõrgu jaotusliinid rajatakse maakaablina. Detailplaneeringus on määratud kaablitrasside ja liitumiskilpide paiknemine, vajalikud tehnokoridorid ja servituudid, orienteeruvad ühenduskohad kinnistutele ja võrkude paigutuse ristlõiked. Ühendusliin kinnistutele on planeeritud Marju tn 4 suunast paralleelselt kruntide Marju tn 3 ja

Marju tn 5 kirdepoolset piiri. Sealt hargneb ta kaheks, millest üks ühendab Marju tn 1 hoonet ning teine liin läheb Marju tn 5 hoone kirdepoolsesse nurka, kus asub Marju tn 5 hoone liitumispunkt. Ühendusliin jätkub Marju tn 5 hoone kirdepoolsest nurgast mööda soojustrassi koridori Marju tn 3 suunas. Elektritrass asub trassikoridoris, millele seatakse paralleelselt 2,0 m laiune servituut võrguvaldaja kasuks.

3.3. Veevarustus:

Veevõrk projekteerimisel lähtuti Saue valla Tallinna reoveekogumisala ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni projektist ning Saue valla ühisveevõrgi ja-kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020. Vastavalt sellele on kavandatud Saue valla üldplaneeringu ja Ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavas määratud piirkondlikust puurkaevust. Maaüksuse veevarustuse ühendamispunkt on Hüüru- Allika (T-11185). Maaüksuste koguveetarve on 10 m³/d (arvestatud on 5,0 m³/d Marju 1 (kauplus/koolituskeskus), 4,0 m³/d Marju 3 (lasteaed) ja 1,0 m³/d Marju 5 (büroo/garaaži) kinnistu kohta). Veetorstike materjalina näha ette PE või PEH ning liited teha elektrikeeviliitmikena, kui see on tehniliselt võimalik. Kõik plastiktorud märgistada spetsiaalse avastuslinde või-traadiga. Võrgu magistraalitorule (mõõt DN100) paigaldatakse tuletõrjehüdrant (q=10 l/s, P=3,5bar). Torustik paigaldatakse vastavalt nõuetele külmumispiirist (>1,8 m) sügavamale paralleelselt teedega. Siibersõlmed näha ettekaevuta maasiibritega, pikendatud muudetava pikkusega spindlitega, soojustatud teleskoopsete spindelpikenduste ning malm kapetega. Kõik soojustatud spindelkaitsed ümbritseda külmumist takistavate torudega.

Marju tn 1 planeeritav vee ja kanali liitumispunkt asub Saue valla üldvee ja kanalisatsiooni trassi peal. Marju tn 1 kinnistu peal. Marju tn 3 ja 5 veetrassi liitumispunkt asub Hüüru-Alliku maantee T-11185 ja Marju tn ristmikul. Veetrass algab Marju tn ja Hüüru-Alliku maantee T-11185 ristmikult. Veetrass jookseb Marju tn teemaa mööda paralleelselt Marju tn 1 (72701:002:1475) ja Marju tn 5 (72701:002:1483) maaüksuse piiriga. Veetrass, mis on tulnud mööda hoone idakülge hargneb omakorda hoone (Marju tn 5) kagupoolse nurga juures kaheks, millest ühes suunas läheb ta Marju tn poole (paralleelselt Marju tn 5 ja Marju tn 7/ Nurme tn 10 piiriga) ning teises suunas läheb ta Nurme tn 6 (paralleelselt Marju tn 3 ja Nurme tn 8 piiriga) suunas. Need veetrassid asuvad trassikoridoris, millele seatakse servituut trassivaldaja kasuks.

3.4. Kanalisatsioonisüsteem:

Ühiskanalisatsiooni projekteerimisel lähtuti Saue valla Tallinna reoveekogumisala ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni projektist ning Saue valla ühisveevõrgi ja-kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020. Kanalisatsiooni- ja veevõrgi süsteem on kavandatud vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja koostatavale „Saue valla ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavale“.

Marju tn 1 ühendatakse otse Saue valla ühisveevarustuse ja ühiskanalisatsiooniga. Marju tn 5 hoonest tulev kanalisatsioonitoru lähe kanalisatsioonitrassiga hoone keskosas ida pool. Kanalisatsioonitrass läheb Nurme tn 6 (paralleelselt Marju tn 3 ja Nurme tn 8 piiriga) suunas. Marju tn 3 asuva hoone kanalisatsiooni liitumispunkt asub Marju tn 3 krundil, kööki teenindava sissepääsu juures, mis hoone lõunapoolsel küljel. Need kanalisatsioonitrassid asuvad trassikoridoris, millele seatakse servituut trassivaldaja kasuks. Ühiskanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Maaüksuse kanalisatsioonitorustik paigaldatakse kanalisatsioonitorustikele ettenähtud külmumispiirist (>1,2m) sügavamale plaanidel esitatud koridorides (võimalik on vee- ja kanalisatsioonitoru ühte kaevikusse paigaldamine).

3.5. Sadevesi ja drenaaž

Sadeveed juhatakse Hüüru Alliku mnt ääres olevasse sajuvee kraavi. Kavandatav tegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta. Otse vastupidi, projektiga on lahendatud sademevee ja pinnavee äravool. Planeeringuga on lahendatud sademevee kanalisatsioonitorustik, mis kulgeb Marju, Õie ja Nurme tänava all.

3.6. Soojustrassid:

Soojustrass saab alguse Marju tn 5 (72701:002:1482) asuvast katlaruumist. Sealt jookseb ta mööda trassikoridori põhja suunas ja kulgeb üle parkimisplatsi poeni (Marju tn 1). Marju tn 5 kirde nurgast jookseb soojustrass lühimat teed pidi Marju tn 3 asuva hoone põhjapoolsemasse nurka. Sammuti saab sooja ka Marju tn 5 hoone, milles asub katlaruum.

Need soojustrassid asuvad trassikoridoris, millele seatakse isiklik kasutusõigus trassivaldaja kasuks.

3.7. Tuleohutusnõuded:

Planeeritaval alal on 3 krunti, millest kaks muudetakse ärimaaks. Kinnistutele on planeeritud 3 hoonet – kolme korruselise kaupluse (keldriga), ühekorruselise (osaliselt kahe korruselise) lasteaia (keldriga) ja kahekorruselise keldriga büroo/garaaži. Hoonete tulepüsivusklassid on minimaalselt TP-3. Minimaalne tulekuja hoonete vahel on antud planeeringul 10m. Ehituskeelualad on Marju tn 7 suunas 5m (planeeritud hoonete vaheline kaugus 20m), Nurme tn 8 suunas 5m (planeeritavate hoonete vaheline kaugus 20m), Nurme tn 6 suunas 5m (planeeritavate hoonete vaheline kaugus 30m), Marju tn 1 ette on planeeritud parkla 20 m, Marju tn suunas on ehituskeeluala 10m.

Marju tn 1, Marju tn 3, Marju tn 5 hoonetele on tagatud juurdepääsud mööda Marju tänavat. Marju tänava laius on 6m. Marju tn 5 ja Marju tn 3 vahel on ümberpööramisplats suurusega 9X24m.

Tulekustutusvesi saadakse projekteeritud veevõrgust $q > 101/s$. Tuletõrjehüdrant on paigutatud hoonete vahele. Hooned ehitatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja tuletõrjevesi peab vastama „Ehitiste tuleohutus. Standardiseeria EVS 812 põhjal“ osale nr 6.

Tuletõrje veevõtupaak on planeeritud Marju tn 1 peasissepääsu juurde. Teine tuletõrje veevõtupaak on planeeritud Marju tn 1, 3 ja 5 vahelisele parklaalale.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS, PARKIMINE

Teede ja liikluskorraldusel on toetunud Eesti Vabariigi kehtivatele standardile EVS 809-1 2002“ ja Eesti projekterimis normidele EPN 17 osa1. Linnaliiklus Osa 2. Liikluseplaneerimine, Osa 3. Lähtealused tänavate projekteerimiseks, Osa 4. Linnatänavad ja –teed, Osa 5. Ristmike projekteerimine, Osa 6. Jalgteed. Rahustatud

liiklus. Haljastus, Osa 7. Väljakud. Parklad. Terminalid. Osa 8. Tehnovõrgud ja rajatised.

T-11185 Hüüru-Alliku maanteel on lubatud sõidukiirust 40 km/h. Marju tänaval on lubatud sõidukiirus samuti 40 km/h.

Kõikidele kruntidele on tagatud juurdepääs. Marju tänav on kavandatud tolmuvaaba kattega. Marju tänav on kahe-suunalise liiklusega sõidutee ja kergliiklustee. Tänav on varustatud tänavavalgustusega. Marju tänava kaitsevööndi laius on teemaa piirist 10 meetrit.

Planeeritud parklas kehtestatakse piiratud liiklemiskiirus. Lubatud maksimaalne sõidukiirus 20km/h. Parklast Marju tänavale väljasõit reguleeritakse eesõigusemäärgiga "anna teed". Lubatud pöörded kõigis suundades.

4.1.Parkimiskorraldus:

Planeeritud on kaks parklat. Hüüru-Alliku maantee 11185 parklasse on planeeritud 12 kohta. Marju tn parklasse on ette nähtud 64 kohta. Neist 5 on erinormide alusel planeeritud.

Kauplus/koolituskeskuse (Marju tn 1) normatiivne (sbp/50) parklakohtade arv on 54 (kauplusel ning koolituskeskusel kokku). Lasteaia (Marju tn 3) normatiivne (sbp/50) parklakohtade arv on 15, millest 3 on erivajadustega parkimisala. Büroo/Garaaži (Marju tn 5) normatiivne (sbp/50) parklakohtade arv on 8. Hoone siseselt on lahendatud 6 auto parkimine. Kokku on parklakohtade arv koos garaaži kohtadega 82kohta. Minimaalselt vajavad hooned teenindamiseks 71 parklakohta.

Parkimisalasid on kaks. Nendest üks asub Hüüru-Alliku maantee 11185 ning kaupluse/ärikeskuse vahel. Seal asub 12 parkimiskohta, need on ette nähtud kaupluse/koolituskeskuse töötajatele. Teine parkla asub kaupluse/ärikeskuse, büroo/garaaži ning lasteaia vahel. See parkla on mõeldud eelkõige klientidele. Seal on 64 parkimiskohta. Nendest 5 on invaparkimiskohad. See parkla on ette nähtud kolme erineva kinnistu juurde. Kasutamiseks seatakse servituudid. Marju tn 3 kinnistule seatakse servituut Marju tn 1 ja Marju tn 5 kasuks. Vastutasuks võimaldavad Marju tn 1 ja 5 omanikud kasutada rajatavaid parkimiskohti Marju tn 3. Sellega tagatakse planeeritava lasteaia, planeeritava kaupluse (teenindamiseks vajalikku) ja planeeritava ärihoone liiklus.

4.2. Juurdepääs:

Poe klientidele on planeeritud juurdepääs Hüüru-Alliku maantee 11185 poolt. Sõidukite mahasõit toimub Marju tänavalt. Kergliiklustee ning jalakäijad pääsevad poodi Hüüru-Alliku maantee 11185 kaudu.

Lasteaia - Marju tn 3, Lao - Marju tn 5 ning Poe – Marju tn 1 teenindus sissepääs on planeeritud läbi parkimisplatsi, mis asub Marju tn 1, Marju tn 3 ja Marju tn 5 vahel. Planeeritavale mahasõiduteele seatakse Marju tn 1 ja 5 kasuks teeservituut. Vastutasuks võimaldavad Marju tn 1 ja 5 omanikud kasutada rajatavaid parkimiskohti Marju tn 3. Sellega tagatakse planeeritava lasteaia, planeeritava kaupluse (teenindamiseks vajalikku) ja planeeritava büroo-lao liiklus.

4.3. Kergliiklus- ja kõnniteed

Marju tn 1 on planeeritud juurdepääs Hüüru-Alliku maantee 11185 poolt. Kergliiklustee ning jalakäijad pääsevad kinnistule Hüüru-Alliku maantee 11185 kaudu. Hüüru-Alliku maanteele 11185 on planeeritud paralleelselt teega kergliiklustee. Samuti on planeeritud Marju tn paralleelselt kõnnitee.

Lasteaia - Marju tn 3 sissepääs on planeeritud paralleelselt parkimisplatsiga, mis asub Marju tn 1, Marju tn 3 ja Marju tn 5 vahel. Planeeritavale kergliiklus-ja kõnniteedele seatakse Marju tn 1 ja 5 kasuks teeservituut.

4.4. Mürakaitse:

Paldiski mnt.-lt tuleva müra vähendamiseks ehitatakse müravarje. Müra mõju vähendamiseks on kavandatud müravarje paralleelselt Tallinn-Paldiski mnt-ga. Mürakaitse ehitatakse esimeses järjekorras ning arendaja vahenditest.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002“ Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus.
- Selgelt eristatavad liikumisteed ja juurdepääsuteed;
- Tellida hoonetele valveteenus, soovitavalt turvafirmalt
- Hoolditseda, et tänavavalgustus toimiks ja välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud
- Haljastuse rajamisel mitte kasutada kõrgeid põõsaid kuhu võib end kergesti peita
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid. Puude oksad võiksid alata 2m kõrguselt
- Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral
- Liituda naabrivalvega
- Vajalik on tagada hoonete ja rajatiste korrashoid ja tuleohutus.
- Kasutatavad ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad
- Erilist tähelepanu tuleb pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile ja vastupidavusele

Projekteerimisel ja hilisemale ehitamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada ka alljärgnevaga:

- eraalade piiratud juurdepääs võõrastele
- valduse sissepääsu piiramine
- atraktiivsed materjalid ja värvid

6. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KITSENDUSED

Side ja elektritrassidele tuleb seada isiklik kasutusõiguse leping vastavalt võrguettevõtja poolt väljastatud tingimustele.

Riigimaantee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõidurea teljest, ja kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõidurea teljest.

Vee-ja kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

Torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele- 2 meetrit.

Torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja suurem ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele- 2,5 meetrit.

Torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele- 2,5 meetrit.

Torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele- 3 meetrit.

Torustikul, mille siseläbimõõt on üle 1000 mm või suurem ja mis on paigaldatud üle või allmaakaevetõõnesse - 5 meetrit.

Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ on hoonete omavaheline kuja vähemalt 8 meetrit.

0,4 KV maakaabli kaitsevööd 1 m mõlemale poole.

0,4 KV õhuliini kaitsevööd 2 m mõlemale poole.

Servituudi vajadus veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks 3 m mõlemale poole veetorustiku omaniku ja haldaja kasuks.

Kanaliseerimisitorustiku kaitsevöönd 3 m mõlemale poole.

Sidekaabli kaitsevöönd 2 m mõlemale poole.

Servituudi vajadus sidekaabli rajamiseks ja hooldamiseks 2 meetrit mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Tänavavalgustuskaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast ja nende puudumisel seadmest.

Planeeringuga tehakse järgnev servituutide seadmise ettepanek:

Teeniv kinnisasi	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi/ Isik	Servituudi sisu
POS 1	Tee ja parkimise servituut	POS 8	Õigus parkida ja kasutada sissesõiduteena teenivat kinnisasja
POS 1		POS 9	Õigus parkida ja kasutada sissesõiduteena teenivat kinnisasja
POS 1 POS 8 POS 9	Isiklik kasutusõigus	Trassivaldaja kasuks/ Vee ja kanalisatsioonitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus annab trassivaldajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja vee-ja kanalisatsioonitorustik
POS 1	Isiklik kasutusõigus	Trassivaldaja kasuks/ Elektriliini valdaja	Isiklik kasutusõigus annab trassivaldajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke
POS 1	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu

Marju tn 1, Marju tn 3 ja Marju tn 5 kinnistute detailplaneering

			valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsioonivõrku
POS 8	Tee ja parkimise servituut	POS 1 POS 9	Õigus parkida ja kasutada sissesõiduteena teenivat kinnisasja
POS 9	Tee ja parkimise servituut	POS 1 POS 8	Õigus parkida ja kasutada sissesõiduteena teenivat kinnisasja

LSV Ehitus OÜ, Endla 24-1, 646 0336, info@lsvehitus.ee

Reg.nr. EEP001680, 05.02.2007
Projekti koostamise aeg 2007

Kaimo Olesk
Tegevjuht

Kristo Viiart
Tehnik