

SISUKORD

A. MENETLUSDOKUMENDID

B. SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUSED
2. PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS
 - 4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE
 - 4.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS
 - 4.4. ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED
 - 4.5. KESKKONNAKAITSE. HALJASTUS JA HEAKORD
 - 4.6. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
 - 4.7. KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUS
LISAD: 1) Kirjalik nõusolek Ida 1 kinnistu juurdepääsutee kasutamiseks
 - 4.8. INSENERVÕRGUD
LISAD: 1) Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 170969 04.12.2009;
 2) Puurkaevu pass (OÜ REI Geotehnika töö nr 2032-07)
 - 4.9. TULEOHUTUSABINÕUD
 - 4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED
5. KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS

C. GRAAFILINE OSA

Jrk. nr.	Joonise nr	Joonise nimetus	Möötkava	Kuupäev
1.	1	ASUKOHASKEEM	-	27.01.10
2.	2	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	-	27.01.10
3.	3	TUGIPLAAN	1:1000	27.01.10
4.	4	PÕHIJONIS	1:1000	27.01.10
5.	5	INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN	1:1000	27.01.10

D. KOOSKÕLASTUSED

1. KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus,
- Saue valla üldplaneering,
- Saue valla ehitusmäärus,
- Saue Vallavalitsuse korraldus 3. veebruar 2009 nr 71,
- Looduskaitseeadus,
- Veeseadus,
- Eesti Standard 809-1:2002,
- Eesti Standard 843:2003,
- OÜ TS-Harkelt maa-ala topo-geodeetiliste mõõdistustööde aruanne (mai 2009).

2. PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- kinnistu kruntimine,
- moodustatavatele kruntidele maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine,
- juurdepääsuteede ja tehnovõrkude asukoha määramine,
- liikluskorralduse ja parkimise lahendamine,
- heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete kavandamine,
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduse määramine,
- arhitektuurinõuete seadmine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Vanamõisa külas Vääna jõe ja Tallinn-Paldiski raudtee vahelisel alal. Planeeritav ala asub Saue valla üldplaneeringu kohases rohelise võrgustiku maakonna väikeses rohekoridoris.

Planeeritava ala suurus on **5,94ha**.

Detailplaneeringu koostamise ajal on planeeritaval alal üks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu:

- **Nõuma** - pindala **5,94**, katastriüksuse nr **72701:002:0369**.

Juurdepääs krundile on läbi kinnistu Ida 1. Kinnistu Ida 1 omanik on andnud nõusoleku juurdepääsute kasutamiseks 5 aastaks, lõpp-tähtajaga 25.05.2015, selle aja jooksul leitakse ja ehitatakse välja alternatiivne juurdepääs. Kui alternatiivset juurdepääsu ei suudeta eelmainitud tähtaja jooksul kokku leppida, võetakse kasutusele juurdepääs läbi Ida 1 ja Põlde kinnistute, mis on kajastatud joonisel nr 12 ja mille osas on sõlmitud kokkulepe kinnistu omanikega.

Planeeritaval kinnistul paikneb talumajapidamine. Krundil asuvad puurkaev (hooldustsooniga 10 m) ja reoveemahutid.

Planeeritava ala serva jääv Vääna jõgi on avaliku kasutusega veekogu, lisaks kuulub jõgi lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja. Looduskaitse- ja veeseadusest tulenevalt on jõel kalda piiranguvöönd 100 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja kallasrada 4 m. raudtee

Planeeritava ala serva jäävale Tallinn-Paldiski raudteele on ette nähtud kaitsevöönd 120m äärmise rõõpme teljest (vastavalt Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003.a. koostatud raudteemüra uuringule).

Planeeritavat ala läbivad paralleelselt raudteega 35kV ja 10kV pingega õhuliinid, mille kaitsevööndite ulatus on vastavalt 25 m ja 10 m mõlemal pool piki liini telge.

Loodes läbib planeeritavat ala Elioni kaablite trass, millele määratakse planeeringuga kaitsetsoon.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on planeeritava ala juhtfunktsiooniks määratud põllumajandusmaa (>40 hindepunkti). Planeeritav ala jääb drenaažkuivendusega kuivendatud maale. Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad hajamajapidamised vaheldumisi põllumajandusliku ja metsamaaga.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule kuulub planeeritav ala Tallinna rohelisse vööndisse, nimelt Vääna jõe kaldaala moodustab tuumikalasid siduva rohekoridori (K9). Vääna jõgi on avaliku kasutusega veekogu, lisaks loetakse Vääna jõe lõheliste kudemis- ja elupaikade hulka. Planeeringus on ära näidatud juurdepääs kallasrajale.

Planeeritav ala piirneb lõunast Tallinn-Paldiski raudtee ja kõrgepingeliinidega, idast ja põhjast käänulise Vääna jõega, läänest põllumajandusliku maaga (kinnistud Ida 1, Põlde, Uue-Pärtli 1 ja Pärtli). Planeeritav ala on valdavalt rohumaa, krundi keskel on maa-ala tõusva reljeefiga (abs. kõrgused 29.52...32.51), künkjal asub talumajapidamine.

Juurdepääs planeeritavale alale on loodest Alliku-Laagri-Hüüru maanteelt (T11184) läbi Ida 1 kinnistu, mööda kruusakattega teed umbes 120 m.

Planeerimislahendus näeb ette rajada planeeringuala lõunaosasse asulatevaheline kergliiklustee, tervise- ja suusarada, BMX-rada (krossirataste rada) ning saunakompleksi majutusvõimalusega. Vallavalitsusel on kavas rajada piki raudteed kergliiklustee ühendamiseks Laagri ja Saue alevikku.

Planeeritav ala asub 1.5 km kaugusel Laagri alevikust ja 0.4 km kaugusel lähimast elektrirongipeatusest (Padula). Kinnistu piiril olevad/planeeritud kallasrada ja kergliiklustee meelitavad antud piirkonda aktiivseid inimesi, tervisesportlasi. Detailplaneeringuga lisatakse alale veelgi väärtust ja ajaviitevõimalusi. Logistiliselt ja funktsionaalsetelt seostelt on planeeringuala igati sobiv keskkond, mis on suunatud spordiürituste korraldamisele koos selle juurde kuuluva majutus- ja saunateenusega ning ajaviite võimalustega.

Terviseraja kasutamiseks on tarvis rekonstrueerida juurdepääsutee, ehitada parkla, abihoone, rajavalgustus. Terviserada rajatakse kõrghaljastusest vabale maale.

Planeeritavad ärihooned (saunakompleks) jäävad väljapoole Vääna jõe piiranguvööndit, kõrgepingeliinide ja talu õueala vahele. Talu üks abihoone (laut) rekonstrueeritakse ja võetakse esimesena saunana kasutusse. Planeeringuga nähakse ette saunakompleksi suurendamise võimalus uue hoonestusala määramisega. Ärimaa sihtotstarbega krundi suuruseks on kavandatud 0.18 ha.

4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust lahutatakse üks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa), üks ärimaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus. Katastriüksuste kavandatud piirid on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4).

PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

Sihtotstarve	ha	%
M – maatulundusmaa (011)	3.99	67
Üm – sotsiaalmaa (017)	1.48	25
T – transpordimaa (003)	0.29	5
Ä – ärimaa (002)	0.18	3
Kokku	5.94	100

4.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Uute hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud krundipiiride, juurdepääsuteede, haljastuse ja tehnorajatistega. Ette on nähtud vabaplaneeringuline lahtine hoonestusviis. Hoonete põhimahu orientatsioon ja katuseharja põhitelg määratakse igal krundil ehitusprojektiga, vastavalt ilmakaartele. Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult planeeringus ettenähtud hoonestusalasse.

Krundil posits.nr 1 on lubatud hoonealune pind 350 m², korruste arv elamul 2, abihoonel 1, suurim kõrgus maapinnast elamul 9 m, abihooone kõrgus jääb lahtiseks ning täpsustatakse ehitusprojektiga; hoonete arv 4 (elamu + 3 abihooonet), katusekalle 0...40°, tulepüsivusklass TP3. Krundil on ehitusala näidatud suhteliselt suurena, selleks et omanikul oleks võimalik valida abihoonetele sobilik koht, et moodustuks terviklik õueala.

Krundil posits.nr 2 on lubatud hoone alune pind 59 m², korruste arv 1, kõrgus maapinnast 5 m, hoonete arv 1, katusekalle 30...40°, tulepüsivusklass TP3. Üldkasutataval maal (017) tohivad paikneda üksnes abihooned (nt info-, riietus-, tualettruumid), abihooone ei tohi olla äriotstarbega (nt suusalaenutus).

Krundil posits.nr 3 on lubatud hoonealune pind 380 m², korruste arv 2, kõrgus maapinnast 9 m, hoonete arv 2, katusekalle 30...40°, tulepüsivusklass TP3.

4.4. ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur on ette nähtud stiililt lihtne ja põhjamaine. Välisarhitektuuris kasutada naturaalseid materjale (nt puit, krohv, tellis, looduskivi). Oluline on, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Piirdeaiaid on kavandatud läbipaistvana ning kõrgusega 1.2-1.5 m. Lubatud kasutada nii püst-kui rõhtpuitlipidest aeda või metall-vörkaeda kombineerituna hekiga. Osaliselt võib kasutada madalat looduskiviaeda. Piirdeaegade rajamine rohevõrgustikus on lubatud ainult ümber õueala. Võimalik piirdeaia asukoht on graafiliselt näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4). Ümber talu õueala on piirdeaed olemas.

4.5. KESKKONNAKAITSE. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritavatele kruntidele keskkonnaohtlikku tegevust ei ole kavandatud.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule jääb planeeringuala maakonna rohevõrgustiku rohekoridori (**K9**, maakonna väike) ning rohevõrgustik kuulub täpsustamisele detailplaneeringutes. Üldplaneering ütleb, et roheline võrgustiku alal kavandatavate planeeringute puhul tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima. Rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialas langeda alla 90%, rohekoridoreide kohta osakaalu langust täpsustatud pole. Maa-ameti andmebaas näitab, et antud krunt (5.94 ha) jaguneb: haritav maa 2.34 ha, looduslik rohumaa 2.27 ha, metsamaa 0.62 ha, õuema 0.36 ha, veealune maa 0.29 ha, muu maa 0.06 ha. Seega looduslikku ala on kokku 5.52 ha. Planeeringuga vähendatakse looduslikku ala 0.76 ha (kergliiklustee krunt 0.29 ha, äriotstarbeliste hoonete krunt 0.18 ha, kõvakattega sõidutee ja parkla 0.29 ha) võrra. Looduslike alade osatähtsuse langus antud rohekoridori lõigus on 14%. Planeeritud terviserada ja olemasolev haritav maa on arvestatud looduslikuks alaks. Rohevõrgustiku üks eesmärgid on inimestele rekreatsiooni võimaldamine.

Planeeritaval alal tuleb olemasolevat looduskeskkonda maksimaalselt säilitada. Puude mahavõtmise ulatus planeeritud teede või kruntide hoonestatavatel aladel täpsustada konkreetsete ehitusprojektidega. Ehituse käigus tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada. Insenerkommunikatsioonidega maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind. Iga krundi täpne haljastus ja heakord lahendada vastavalt asukohale, kehtivatele seadustele ning normidele.

Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on piirdeaegade rajamine lubatud ainult õuemaal. Piirdeaeda võib rajada krundil posits.nr 1 ümber õueala (olemasolev piirdeaed), krundil

posits.nr 2 ida- ja lõunapiirile. Piiretena on lubatud kasutada nii püst- kui rõhtpuitlippidest aeda või metall-võrkaeda kombineerituna hekiga, kõrgusega 1,2-1,5 m. See tagab visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu.

Juurdepääsuteed, sissesõiduteed ja parklad rajada kattega. Terviserada on kavas katta koorepuru multši-kattega.

Tekkinud jäätmed kompostitakse või kogutakse kinnistesse konteineritesse omal krundil. Prügikonteinerite paik soovituslikult ehitada kõva alusega ning varikatusega ja/või piirdega, mille värav on vajaduse korral lukustatav. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Prügi äravedu korraldada vastavalt vallas kehtivale korrale.

Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt (suur tahmamine).

4.6. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääsuteedele eraldi krunte moodustatud ei ole. Teede planeerimisel on ära kasutatud olemasolevaid põlluteetrasse. Juurdepääsuteedele on vaja seada servituudid. Sõidutee laiuks on valitud 5 m. Parkimise jaoks on sõidutee servas laiendused. Teede äärde pole kõnniteid ette nähtud, sest liiklus pole nii tihe. Liiklussagedus jääb alla 25 a/h.

Päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõidukite ümberpööramiseks on umbtee lõpus plats.

Raudtee äärde on reserveeritud maa-ala kergliiklusteele.

Jõe ääres on 4 m laiune kallasrada.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Krundil posits.nr 1 on ette nähtud 3 parkimiskohta.

Krundil posits.nr 2 on parkla planeeritud sõidutee serva (16 kohta), krundil posits.nr 3 eraldi viiekohaline parkla. Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes analoogilistest objektidest.

4.7. KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUS

Planeeritava ala serva jääval Vääna jõel on kalda piiranguvöönd 100 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja kallasrada 4 m.

Planeeritava ala serva jääval Tallinn-Paldiski raudteel on kaitsevöönd 120m äärmise rööpme teljest (vastavalt Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003.a. koostatud raudteemüra uuringule).

Planeeritavat ala läbivad 35kV ja 10kV pingega õhuliinid, mille kaitsevööndite ulatus on vastavalt 25 m ja 10 m mõlemal pool piki liini telge.

Planeeritavat ala läbivale Elioni kaablite trassile on määratud kaitsetsoon 2 m kummalegi poole telge.

Krundil posits.nr 1 on servituudivajadused tehnovõrkudele kruntide posits.nr 2 ja 3 kasuks. Krundil posits.nr 2 on servituudivajadused juurdepääsuks kruntide posits.nr 1 ja 3 kasuks. Servituudialad on graafiliselt näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (nr 4) ja tehnovõrkude koondplaani (nr 5).

Kinnistu Ida 1 omanik on andnud nõusoleku juurdepääsutee kasutamiseks 5 aastaks, lõpp-tähtajaga 25.05.2015, selle aja jooksul leitakse ja ehitatakse välja alternatiivne juurdepääs.

LISAD:

4.8. INSENERVÕRGUD

4.8.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ väljastanud tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 170969 04.12.2009.

10 kV õhuliini posti küljes on olemasolev Nõuma alajaam ja jaotuskapp talule.

Uus saunahoone saab elektri olemasolevast saunahoonest maakaabliga.

Terviseraja elektrivarustuse kohta on koostatud ehitusprojekt (ProSystem OÜ töö nr 0911-02). Terviseraja elektrivarustus on projekteeritud jäigalt maandatud neutraaliga pingesüsteemile 400/230V, 50Hz. Jaotuskilpideni on projekteeritud juhistiksüsteem TN-C ja pistikupesade osa TN-S. Raja valgustuspaigaldis on projekteeritud juhistiksüsteemis TN-C. Lumekahurite elektrivarustuse toiteks paigaldada välistingimustesse mõeldud PEX isolatsiooniga jõukaabel AXPk4G25mm². Kaabelliin paigaldada üldjuhul 0,7 m sügavusele. Raja all paigaldada kaabel PVC torusse, tugevusega 450N.

Terviseraja valgustid saavad toite projekteeritavast LJS kilbist kahe fiidriga.

Raja valgustite elektrivarustuse toiteks paigaldada välistingimustesse mõeldud PEX isolatsiooniga jõukaabel AXPk4G16mm².

Valgustitel peavad olema käivitusseadmed ja nende võimsustegur peab olema kompenseeritud vähemalt 0,95-ni. Postidena kasutada koonilisi metallmaste mis on varustatud 6A kaitsmetega. Mastide kõrgus maapinnast on 6m, erandina mägede kõrval asuvad mastid 8m.

4.8.2. SOOJAVARUSTUS

Lokaalne küttesüsteem.

4.8.3. VEEVARUSTUS

Vesi saadakse olemasolevast puurkaevust (reg.nr 22908).

Planeeritud maksimaalne ööpäevane veevajadus on 1 m³/ööpäevas - Q_{arv} = 0,5 l/sek.

Kinnistutele posits.nr 2 ja 3 on ette nähtud veeühendused Ø32mm. Sõidutee alt läbiminekul tuleb toru paigaldada hülssi.

4.8.4. KANALISATSIOON

Hoonete heitveed juhitakse klaasplastist kogumismahutitesse mahuga kuni 8 m³. Talul, kummalgi saunamajal ja terviseraja abihoonel on oma kogumismahuti, sest hooned asuvad teineteisest kaugel.

Sadeveed juhitakse vertikaalplaneerimisega kinnistu rohumaale.

LISAD:

4.9. TULEOHUTUSABINÕUD

Igale krundile on kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise TP3 tulepüsisvus-klassis. Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujasse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat. Juurdepääsutee peab olema kattega, laiusega vähemalt 3,5 m ja kandevõimega kuni 25 t.

Väline tulekustutusvesi tagatakse hoonest ca 250 m kauguselt Vääna jõest. Tuletõrje veevõtukoht ja -varustus peavad vastama standardile EVS 812-6: 2005.

4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

- Juurdepääsutee ja terviseraja äärde on kavandatud tänavavalgustus, mis tagab tee ning selle lähiümbruse valgustatuse pimedal ajal.
- Parklad ja sissepääsud hoonesse peavad olema pimedal ajal valgustatud.
- Kruntide piirid rajada kõrgusega kuni 1,5 m. See tagab hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses, vähendades sellega kuritegevuse ohtu.
- Üldkasutatava haljasala pidev korrashoid.
- Inimeste vähese liikumise tõttu päeval ajal panna rõhku naabrivalvele.

5. KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS

Antud detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohane maatulundusmaa osaliselt **äri- ja üldkasutatavaks** maaks ning seatakse ehitusõigus terviseraja ja saunakompleksi rajamiseks. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule jääb planeeringuala maakonna rohevõrgustiku rohekoridori (**K9**, maakonna väike).

Kinnistu piiril olev Vääna jõe kallusrada ja planeeritud Laagri-Saue kergliiklustee meelitavad antud piirkonda aktiivseid inimesi, tervisesportlasi. Detailplaneeringuga lisatakse alale veelgi väärtust ja ajaviitevõimalusi (valgustatud suusa- ja terviserada, BMX-rada, riietus- ja tualettruumid, saun). Logistiliselt ja funktsionaalsetelt seostelt on planeeringuala igati sobiv keskkond, mis on suunatud spordiürituste korraldamisele koos selle juurde kuuluva majutus- ja saunateenusega ning ajaviite võimalustega. Rohevõrgustiku üks eesmärke on inimestele rekreatsiooni võimaldamine, detailplaneeringuga korrastataksegi rekreatsioonivõimalusi.

Koostaja:
arhitekt Kalli Metspalu