

491

Kinnistus on 63ek

OMANIK AS VESMONT (10347615)
Kadaka tee 84C 12618 Tallinn
Telefon 6508600, faks 6508601
Jevgeni Ševtšenko (tel.55 42 380)

EESTI VABARIIK

OBJEKT OTSA JA SERVA KINNISTUTE
DETAILPLANEERING

AADDRESS VATSLA KÜLA
SAUE VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR 58/05

AASTA 2005-2007

*Casa Projekt OÜ*

ENDLA TN. 92 -1/3, 10614 TALLINN
REG. NR. 10349123
TEL 668 46 30 E-MAIL casa@casa.ee

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering ja seda täpsustavad teemaplaneeringud;
- Saue valla üldplaneering,
- Saue valla ehitusmäärus;
- Saue valla arengukavad,
- Naaberkinnistute Rehaka mü, Madise mü, E-Betonelement mü, Antsu I, Antsu VI ja Laabi 1 mü-de menetluses olevad detailplaneeringud;
 - Saue Vallavalitsuse korraldus nr.196, 09.03.2004.a. Otsa kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta;
 - Saue Vallavalitsuse korraldus nr.44, 16.01.2007.a.Saue Vallavalitsuse 09.03.2004 korralduse 196 „Detailplaneeringu algatamine Vatsla küla Otsa kinnistul“ muutmise;

Lähteületingimusi detailplaneeringu koostamiseks omavalitsuse poolt esitatud ei ole.

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Planeeringu alusplaanina on kasutatud A-Geo OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.5075, mai 2005.a.).

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamist on alustatud kinnistu eelmise omaniku OÜ Often Grupp tellimusel kinnistu jagamiseks ja maaüksustele tootmis- ning ärihoonete ehitamiseks. Planeerimistöo ajal vahetus kinnistu omanik, kelleks on täna **AS Vesmont**.

Arvestatud on tellija soovidega, kehtivate piirangutega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega.

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID:

- kinnistu jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse ulatuse määramine;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- liikluskorralduse lahendamine;
- servituutide seadmise vajaduse ja piirangute määramine;
- insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;
- heakorrastuse abinõude väljatöötamine.

Käesolev detailplaneering on Saue valla üldplaneeringu kohane planeering.

II OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala asub **Harjumaal Saue vallas Vatsla külas**, Saue ja Harku valla piiril.

Saue valla üldplaneering märgib piirkonna Rannamõisa teest kuni Otsa mü-t läbiva kõrgepingeliinini tootmisalana. Maaüksus paikneb Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt tervenisti Tallinna rohelises vööndis.

Loodesuunas paiknevad Harku valla nn. Raja Keskuse tootmishooned, põhja-, lõuna- ja läänesuunas metsa-alad, kagu poole E-Betonelemendi AS tootmiskompleks, edelapoole põllumaad.

Juurdepääs on kruntidele Harku valla piires olevalt Tammi teelt, millele on Harku vallavalitsus määranud 20m laiuse teekaitsevööndi.

Kinnistu andmed:

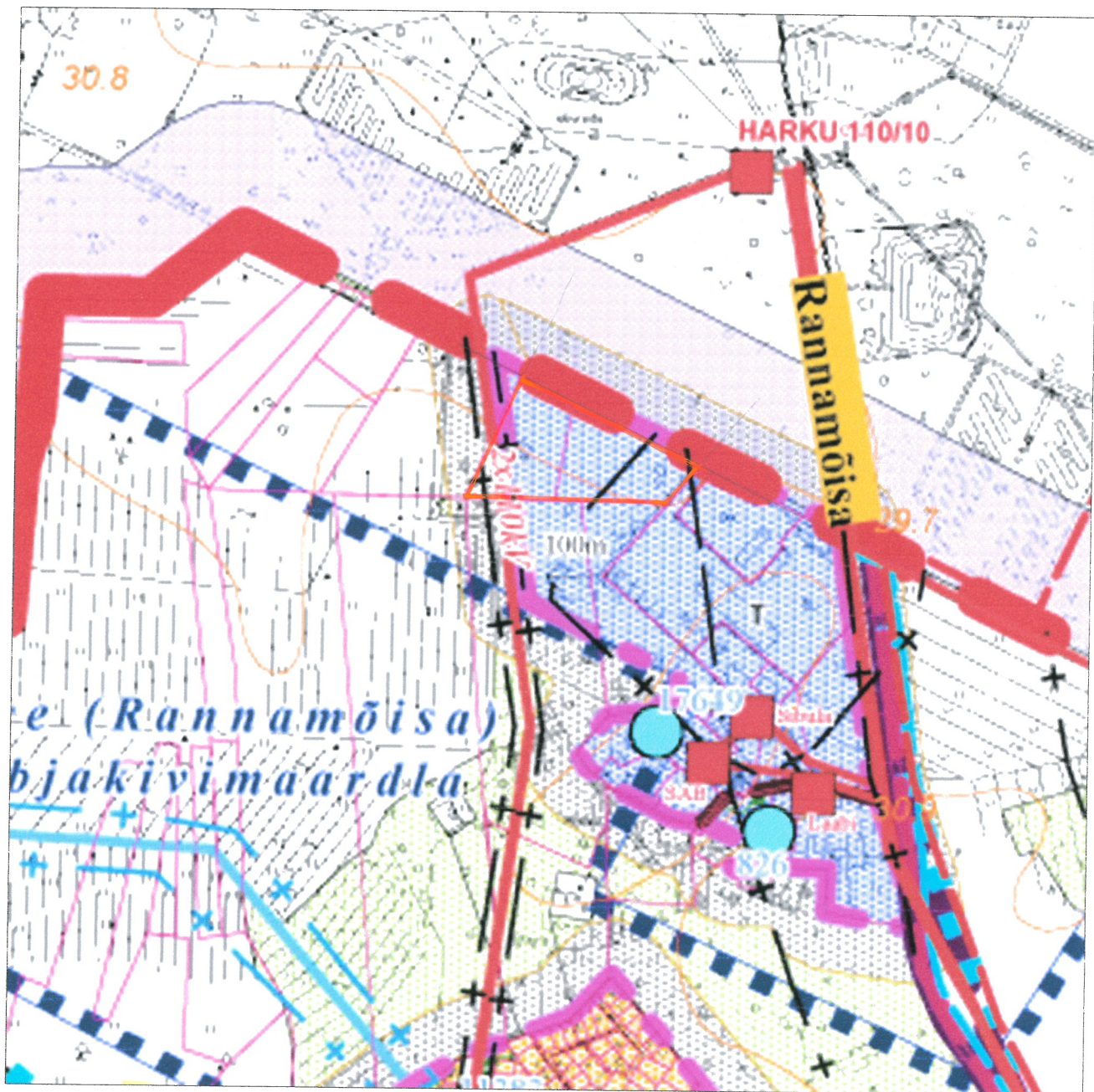
mü nimetus	katastriüksus nr	pindala	sohtotstarve	omanik
Otsa mü	72701:001:0161	2,35ha	100% maatulundusmaa	AS Vesmont
Serva mü	72701:001:0323	2,98ha	100% maatulundusmaa	Eesti Vabariik

Kinnistud on hoonestamata, suuremas osas võsaga kaetud, suhteliselt tasase reljeefiga, kerge kaldega lõunakaare suunas. Põhja-lõunasuunaliselt läbib edelasuunas väljavenitatud ebakorrapärase kujuga ristkülikukujulist Otsa mü-st kõrgepingeelektriliin (2x110kV) kaitsevööndiga 25+25m, edelanurk on kerge soostumistunnustega, kuna liigvett ärajuhtivate kraavide eelvool on korrastamata. Serva mü-e lõunapiiril kulgeb maaparanduskraav.

Nimetatud maaüksused on enamuses kaetud võsaga, hoonestamata ebakorrapärase ristküliku-kujulised krundid, juurdepääs Tammi teelt.

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Tallinna lähedus ja hea teedeühendus tootmis- ja ärihoonete asukohaks;
- + elamuvalade suhteline lähedus annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;
- + perspektiivis on Tammi tee ette nähtud rekonstrueerida (võimalik Tabasalu möödasõit)
- lähipiirkonnas puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon, ka arengukavad ei näe siin ette ühisorustikega liitumist (ka Harku valla territooriumil);
- Otsa mü-st läbiv õhuliin oma kaitsevööndiga ei võimalda selle piiresse hoonestust;



III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 MAA-ALA KRUNTIMINE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Otsa ja Serva mü-d tootmismaaks määratud alal.

Serva mü on kavandatud liiklusmaakrunt tagamaks juurdepääsuteed Serva mü-st lõuna poole jäävale Laabi 2 maaüksusele.

Planeeringuala, mis koosneb Otsa ja Serva maaüksustest, on käesoleva detailplaneeringuga jagatud 10-ks krundiks järgmiselt:

- 5 äri (50%)- ja tootmismaa (50%) segasihtotstarbega krunti
- 1 tootmismaa krunt (alajaam)
- 3 liiklusmaa krunti;
- 1 üld- (90%) ja tootmismaa (10%) segasihtotstarbega krunt.

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
T	TOOTMISMAA	23 103	41,0
Ä	ÄRIMAA	22 614,5	40,2
L	TRANSPORDIMAA	6 657	11,7
Ü	ÜLDMAA	3 895	7,1
	KOKKU	5,63ha	100

Tagamaks Tammi teel ohutuks liiklemiseks piisavat laiust ja teemaa-alale vajalike insenerivõrkude ning kergliiklustee normidekohast rajamisvõimalust, on planeeringuga ette nähtud Tammi tee laienduseks juurdelõige maaüksustest-st (Vt. Harku Vallavalitsuse kiri 17.08.2006, nr.10-4.10/3629).

3.2 EHITUSÕIGUSE ULATUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Äri- ja tootmis-segasihtotstarbega kruntidele on käesoleva detailplaneeringuga lubatud rajada:

- kaks kuni kolm hoonet: tootmis-ja ärihooned
- maksimaalse hoone kõrgusega 12m
- kuni 2 korrust

Planeeritud äri- ja tootmishooned on ette nähtud paigutada hoonestusalale lahtise hoonestusviisiga, hoonemahtudega Tammi teega paralleelselt. Kruntide Tammi tee poolne ehitusjoon on määratud arvestades kohaliku tee teekaitsevööndi piiri 20m äärmise sõiduraja teljest (5m teepoolsest krundipiirist), teisest piiridest on hoonestusala 6m kaugusel.

Alajaama krundile paigaldatakse tüüpne alajaamahoone.

Kavandatud liiklusmaa krunt on ette nähtud Tammi tee normidekohaseks rekonstrueerimiseks ja kergliiklustee rajamiseks, piirkonda teenindavate insenerivõrkude väljaehitamiseks.

Kavandatava hoone arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljööle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete võtete kasutamine nt. aknarütmides jms. Vältida tuleks küll liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone, vältida plastik-katteid.

Hoone eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Saue vallaarhitektiga, kas vajadusel väljastab täiendavad projekteerimistingimused.

Kruntide ümber võib rajada kuni 2m kõrgusi metall-võrkpiirdeid krundi piirile, mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada omavalitsuse arhitektiga.

Detailplaneeringuga on määratud krundipiiride lõigud, mis võimaldaksid hilisemat kruntide liitmist ilma detailplaneeringuta, summeerides nende ehitusõiguse ulatuse.

3.3 KESKKONNA TINGIMUSED

Käsitlevat kinnistu on osaliselt kaetud võsaga. Kompenseerimaks hoonestamise käigus likvideeritavat haljastust, tuleb istutada asendushaljastust. Seda arvestades tuleb asendushaljastuse rajamisega arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Vastavalt Saue valla ehitusmäärusele on planeeringualal ette nähtud 15% ulatuses roheala. Käesoleva planeeringuga jääb roheala planeeringuala edelanurka puurkaevu sanitaarkaitsevööndi (o30m) ulatuses ja Tammi tee äärde on võimalik rajada ekraan-haljastust. Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad. Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka.

- Planeeritud kruntide veega varustamine on ette nähtud lahendada uue rajatava puurkaevu baasil sanitaarkaitsevööndiga 30m.
- Piirkonnas puuduvad ühisveevärk ja-kanalisatsioon. Reovesi kanaliseeritakse esimeses etapis igale krundile paigaldatavasse mahutisse, peale ühiskanalisatsiooni kasutuselevõtmist on sellega liitumine kõigile kinnistuomanikele kohustuslik.
- Rajatavate tootmisettevõtete sanitaarkaitsevöönd on min 50m. Lähipiirkonnas elamualasid ei ole ja pole ette näha ka nende rajamist tulevikus.

Üheks saasteallikaks võivad kujuneda kohalikud väikekatlamajad. Õhusaastet aitab vähendada piirkonna gasifitseerimine ja katlamajade üleviimine elektri- või gaasiküttele.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisepotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel kruntidel koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide tänavapoolsesse ossa. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Otsa mü ja Serva mü lõunapiiril on liigvee ärajuhtimiseks varemrajatud kraav, mis suubub E-Betoonelemendi kinnistust lääne poole jäävale metsa- ja rohumaa alal olevatesse tiikidesse. Kraavide hooldamine on iga kinnistuomaniku seadusjärgne kohustus. Käesoleva planeeringuga on nimetatud kraav ette nähtud rekonstrueerida nii Otsa kui ka Serva mü piires. Kuna Serva mü omanikuks on täna riik ja ilmselt ei hakka riik nii väikese kraavilõigu korrastamisega tegelema, vaid vastav kohustus kandub üle asjast huvitatud poolele peale riigimaa võõrandamist uuele omanikule.

3.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääs Harku valla territooriumil asuvalt Tammi teelt lähtuva rajatava kvartalisese juurdepääsutee kaudu. Planeeritava teemaa laiuseks on 20m ning tee maa-alale paigaldatakse kõik vajalikud tehnovõrgud ning rajatakse kergliiklustee. Tammi tee teekaitsevöönd on 20m äärmise sõiduraja teljest.

Kuna Tammi tee liikluskoormus perspektiivselt kasvab, siis teeme ettepaneku määrata tiheasusala piires Tammi teel liiklemiskiiruse piirmääraks kuni 50km/h.

Parkimine on ette nähtud omal krundil (1/150m² kohta), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Rajatavad hooned võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP1-TP3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa on määratud 12m. Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass määratakse selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Esiialgu saadakse tulekustutusvesi planeeritud tulekustutusvee mahutist, piirkonna ühendamisel ühisveevärgiga, teemaa-alale paigaldatavatest hüdrantidest.

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardi (02.dets.2002). Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas.

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad.

1. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
2. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
3. Hea nähtavus vähendab sissemurdumiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
4. Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdumiste riski.
5. Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdumiste riski.
6. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdumiste riski.
7. Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
8. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
9. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
10. Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
11. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

IV INSERNERTEHNILINE OSA

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kinnistud Otsa ja Serva jagatakse planeeringu viieks äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krundiks, üheks tootmismaa krundiks (alajaam), üheks üld- ja tootmismaa segasihtotstarbega ja kolmeks transpordimaa krundiks. Piirkonnas puuduvad olemasolevad veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud.

Lahenduse aluseks on Otsa mü-le planeeritud uus puurkaev, mis võimaldaks anda vett ka Harku vala territooriumile jääva Raja Keskuse vajadusteks.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud transpordimaa-alale, sõidutee, kergliiklustee ja krundipiiride vahele.

Liitumispunktid on kavandatud planeeritud transpordimaale.

Tulekustutusvesi saadakse juurdepääsutee äärde paigaldatavast tuletõrjervee mahutiust teenindusraadiusega 150m.

Ühiskanalisatsiooni torustike puudumise tõttu on esimeses ehitusjärjekorras ette nähtud olmereoveed kanaliseerida igale krundile paigaldatavasse kogumismahutisse (min.10m³). Detailplaneeringulahendus on reserveerinud maa-alad kanalisatsioonitorustike paigaldamiseks transpordimaale.

Kanalisatsiooniühendused teostada PVC T8 plasttorudega, kasutades plastist kontrollkaeve. Torustikud paigaldada killustik alusele.

Kanaliseeritavad tööstusreoveed peavad oma füüsikalistelt- ja keemilistelt näitajatelt vastama kanalisatsiooni eeskirjas nõututele. Kui näitajad ei vasta eeskirjas nõututele tuleb tehnoloogiline reovesi puhastada täiendavalt kohapeal või kokku koguda spetsiaalsesse mahutisse ja välja vedada selleks ette nähtud kohta.

Sade- ja liigveed on ette nähtud suunata piirkonna kuivenduskraavidesse. Kõik parkimisplatsidelt tulevad sadevee tulevad enne looduskeskkonda juhtimist puhastada lokaalsetes õlipüüdjates.

Sajuveteühendused teostada PEH T8 plasttorudega, kasutades plastist kontrollkaeve. Torustikud paigaldada killustik alusele.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Käesoleva osaga on määratud planeeritava ala perspektiivne elektrivajadus ning on antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised tingimused nr.77383, 06.12.2005.a.

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on aluseks võetud liitujate eeldatavate peakaitsete suurused, võttes arvesse koormuste üheaegsust. Elektrienergia tarbijateks on 5 äri-tootmismaad liitumiste peakaitsete suurusega 3x125–3x160A, puurkaev-pumpla ca 7kW Äri-tootmismaa orienteerivad võimsused on seletuskirjas lisatud tabelis.

Planeeritud ala tarbijate arvutuslik võimsus on 312kW. Planeeritaval alale nähakse ette komplektalajaam, soovitatav alajaama tüüp "HEKA-1VM", transformaatoriga 400kVA, 10/0,4kV (perspektiivis 20/0,4kV). Alajaama toide nähakse ette Tabasalu toitealajaama Harku fiidri õhuliinilt. Tammi tee ääres olevalt õhuliini mastilt nr.11 paigaldatakse 20kV kaabel planeeritud alajaamani vastavalt seletuskirjale lisatud trassi plaanile. Kaabli mark ja ristlõige määratakse tööjooniste staadiumis. Kaabel õhuliini mastil varustada lahküliti ja ülepinge kaitsetega.

Tarbijate 380/220V toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPk või samaväärsega. Liitumiskilbid paigaldada tarbijate kinnistute piirile, ustega tee poole.

Liinide trassid ja liitumiskilpide asukohad on näidatud insenervõrkude koondplaani. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

4.4. GAASIVARUSTUS

Saue vallas, Vatsla külas asuva detailplaneeringuga käsitletava ala gaasiga varustamine on ette nähtud AS GAASIENERGIA omandis olevast Tammi tee ja Harku-Rannamõisa mnt. ristmiku läheduses asuvast keskrõhutorustikust (MOP4bar; OP4bar) Ø160X14,6mm, millest rajatakse hargnemine kuni kinnistu piirini. Detailplaneeringualas on k/s maa-alune gaasitorustik planeeritud piki siseteid väljaspool sõiduala asfaldi ja kinnistuid kuni kõikide kinnistute piirideni, kuhu paigaldatakse maa-alused pika spindliga sulgeseadmed, millega ühendatakse edaspidi krundisisesed gaasitorustikud vastavalt lepingule. Planeeritav soojavajadus on 13,5MW (krunt 1~1000kW; 2~1150kW; 3~1690kW; 4~2200kW; 8~7400kW). Kogu planeeringuala orienteeruv maksimaalne gaasivajadus on ~1700m³/h. Projekteeritud k/s gaasitorustiku väljalülitamiseks on ettenähtud paigaldada AS GAASIENERGIA torustikuga ühenduskoha lähedale Otsa kinnistu piirile maa-alune pika spindliga sulgeseade. Torustikud projekteerida plasttorust PEH80 SDR11. Gaasitorustiku projekteerimisel ja paigaldamisel lähtuda Eesti Gaasiliidu juhendist G2-1 ja muudest EV kehtivatest normdokumentidest.