

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Saue vallas, Alliku küla keskosas, Väana jõe ääres.

Planeeritava ala suuruseks on ~3,6ha.

Planeeringus on haaratud peamiselt kaks kinnistut aadressidega:

1) Teevahe MÜ, kat. tunnus 72701:002:2431, registriosa nr 3080702/30807, sihtotstarve: maatulundusmaa;

2) Teevahe-1 MÜ, kat. tunnus 72701:002:0050, registriosa nr 4883002/48830, sihtotstarve: maatulundusmaa.

Kinnistud „Teevahe“ ja „Teevahe-1“ kuuluvad samale omanikule, asuvad naabruses ja moodustavad Väana jõe mõlemal kaldal loogilise terviku.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Saue Vallavalitsus oma korraldustega nr.1244, 13. detsember 2001.a. ja nr.213, 07. märts 2002.a. vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning maaomaniku taotlusele.

1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- EV Planeerimisseadus;
- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;
- Maaserver OÜ poolt koostatud maaala geodeetiline alusplaan M 1:500 (koostatud augustis 2001.a.);
- Kurasilla MÜ detailplaneering (OÜ Maaplaneeringud)
- Saue valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni teemaplaneering
- Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- tehnovõrkude valdajalt taotletud tehnilised tingimused.

1.4. Olemasolev olukord.

Käesoleval ajal on kinnistud hoonestamata kui mitte arvestada jõe ääres paiknevaid ajutise iseloomuga puitkuure. Kinnistul „Teevahe“ paiknevad endise talukoha 3 hoonet ja endise vesiveski varemed. Kinnistuid läbib jalgrada ja jalakäigusild üle jõe. Jõe vasakul kaldal paikneb mahajäetud aiandusmaastik koos lagunenenud kuuride ja mõnede väikeste kasvuhoonetega, paremal kaldal on kasutamata maa, mis on osaliselt kaetud võsaga.

Planeeritavale alale pääseb mööda kruusakattega teed, mis ühendab omavahel Laagri-Harku ja Saue-Hüüru teid. Kruusakattega autotee katkeb mõlemal pool jõge ja jätkub jalakäijate rajana üle olemasoleva silla.

Maapind on üldjoontes tasane, vähese kaldega jõe suunas, väga suuri kõrguste kõikumisi ei esine.

Tehnovõrke planeeritaval alal ei ole.

1.5. Planeeringu eesmärgid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistud väikeelamute ja ühiskondlike hoonete ehituskruuntideks. Kinnistute struktuuris määratletakse avaliku kasutuse ja servituutide alad, millele on lubatud jalg- ning autoteede ja juurdepääsude rajamine ning piirkonna tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuga kavandatakse Vääna jõe kalda ulatuse osaline vähendamine kaldaäärse tee järgi (vastavalt Keskkonnaministeeriumi kirjale 16-6/2502, 15.07.2003).

Lisaks elamukruuntidele on planeeringus ettenähtud võimalus endise vesiveski taastamiseks olemasolevatele varemetele.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. Kruuntide planeerimine.

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada planeeritaval alal 4 ehitusõigusega elamumaa krunti 2 ühiskondlike hoonete maa krunti ning planeeritava tee alusest pinnast 3 transpordimaa kinnistut. Kruundile, kus asub taastatav vesiveski on nähtud ette võimalus krundi osaliseks ärimaana kasutamiseks. Lisaks moodustatakse kinnistu survekanalisatsiooni pumplale.

Kokku moodustatakse olemasolevatest Teevahe ja Teevahe-1 kinnistutest 11 kinnistut.

Maa-ala bilanss:

- elamumaa 23 645 m², 66,9%
- transpordimaa 3 281 m², 9,3%
- ärimaa 1 004m², 2,8%
- tootmismaa 42 m², 0,1%
- sotsiaalmaa 7 330, 20,9%

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Krun t nr.	Aadressi ettepanek	Planeeritud sihtotstarve	Planee- -ritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
K-1	Maare*	elamumaa	9 403	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-2	Vernerri*	elamumaa	5 236	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-3	Käpa-Veski*	Elamumaa/ ärimaa	5 005	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-4	Senta*	elamumaa	5 005	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-5	Teevahe tee 1*	transpordi- maa	949	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-6	Teevahe sild*	transpordi- maa	185	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-7	Kotka tee pikendus*	transpordi- maa	1 191	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-8	Paadikuuri*	sotsiaalmaa	2 500	Teevahe-1 MÜ 72701:002:0050

K-9	Puhkemaja*	sotsiaalmaa	4 830	Teevahe-1 MÜ 72701:002:0050
K-10	Teevahe tee 2*	transpordimaa	956	Teevahe MÜ 72701:002:2431
K-11	Teevahe pumppla*	tootmismaa	42	Teevahe MÜ 72701:002:2432

* - tabelis toodud aadressid on aadressi ettepanekud, lõplikud aadressid määrab Saue Vallavalitsus peale planeeringu kehtestamist.

2.1.1. Planeeritud piirangud.

Planeeritud kruntidele laieneb Vääna jõe kalda ulatus, kus kehtib ehituskeeld. Käesoleva planeeringu alusel taotletakse osadel planeeritavatel kruntidel kalda ulatuse vähendamist üldiselt 50 meetrit vastavalt krundi lahendusele kuni olemasoleva kaldaäärse teeni.

Jõeäärsetele kruntidele K-1, K-2, K-3, K-4, K-8, K-9 kehtib piirang – kallasrada avalikuks kasutuseks 4m tavalisest veepiirist.

Planeeringus määratletud transpordimaa kinnistud on kõik avaliku kasutusega.

Vee-, kanalisatsiooni-, drenaaži- ja gaasitorustike rajamiseks ning teenindamiseks kinnistutel K-5, K-6, K-7, K-10, K-11 ja Jaani 3 (kaasa arvatud avaliku kasutusega maal) seatakse neile isiklikud servituudid trassivaldaja kasuks. Kõigi nimetatud trasside puhul on servituudi ala ulatus 1+1 meetrit trassi teljest kummalegi poole. Tehnotrasside isiklikud servituudid on seotud konkreetse trassiga, s.t. trassi asukoha muutumisel muutub ka servituudi asukoht, trassi likvideerimisel kaob ka servituut.

Planeeringus on ettenähtud vajadus seada läbipääsu ja tehnotrassidega seotud servituudid ka naaberalal Jaani 3 kinnistule (avaliku kasutusega sild üle Vääna jõe paikneb osaliselt Jaani 3 kinnistul).

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Krun di nr.	Aadressi ettepanek	Plane ritud suurus	Ehitus alune pind	Maks. täis-ehituse %	Korru selisus	Hoonete arv kinnistul	Maaka sutuse sihtots tarve (DP/kat)	Sihtots tarbe osakaal
K-1	Maare*	9 403	400	4,3	2/-1	3	EP/E	100
K-2	Vernerit*	5 236	300	5,7	2/-1	2	EP/E	100
K-3	Käpa-Veski*	5 005	400	8,0	2/-1	3	EP/E – BM/Ä	80 / 20

K-4	Senta*	5 005	300	6,0	2/-1	2	EP/E	100
K-5	Teevahe tee 1*	949	0	0	0	0	LT/L	100
K-6	Teevahe sild*	185	0	0	0	0	LT/L	100
K-7	Kotka tee pikendus*	1 191	0	0	0	0	LT/L	100
K-8	Paadikuuri*	2 500	200	8,0	2/-1	2	EP/E	100
K-9	Puhkemaja*	4 830	150	3,1	2/-1	2	PL/Üh	100
K-10	Teevahe tee 2*	956	0	0	0	0	PL/Üh	100
K-11	Teevahe pumpla*	42	20	47,6	1	1	OK/T	100

* - tabelis toodud aadressid on aadressi ettepanekud, lõplikud aadressid määrab Saue Vallavalitsus peale planeeringu kehtestamist.

2.2. Hoonestus.

Moodustavate elamumaa kinnistutele on üldjuhul lubatud rajada 2 hoonet (elamu ja abihoonet). Endise talukoha kinnistule (K-1) ja endise vesiveski kinnistule (K-3) võib rajada kuni 3 hoonet. Avaliku kasutusega sotsiaalmaa kinnistutele võib rajada kuni kaks hoonet.

Kõikide planeeritavate hoonete puhul tuleks soovitavalt kasutada kaasaegseid arhitektuurivorme. Taastatava vesiveski ja taluhoonete puhul võib kasutada traditsioonilisemaid arhitektuurivõtteid ja stilistikat. Oluline on naaberhoonete projekteerimisel arvestada juba olemasolevate või projekteeritud hoonete arhitektuurse lahendusega, et vältida arhitektuuriliste kontrastide teket.

Viimistlusmaterjalidena tuleks kasutada võimalikult loomulikke materjale: puitlaudis, looduslik või telliskivi (heledad toonid), värvitud krohv vms, välisviimistluses (seintes) mitte kasutada terasprofiilplekki ja plastikkatteid. Ümarpalkidest viimistlusega hoonestust võib kasutada kruntidel K-2, K-3 ja K-4 juhul kui vähemalt kahel naaberhoonel on selline välisviimistlus, vältimaks palkhoone, kui muust

hoonestusest erineva hoonetüübi kontrasteerumist ülejäänud hoonestusega. Ülejäänud kruntidel (tihehoonestusalas) läbivalt ümarpalkidest hoonestust rajada pole lubatud.

Metallkatete kasutamine seintes on lubatud ainult dekoratiivelementidena erandjuhtudel ja sel juhul kombineerituna teiste materjalidega. Metallkatete lubamise välisseintes otsustab hoone eskiislahenduse alusel vallaarhitekt konkreetsel juhul eraldi.

Välisviimistluses kasutada domineerivalt heledaid toone. Tumedat tellist vms tumedaid viimistlustoone võib kasutada kombineerituna heledate pindadega, mitte läbivalt.

2.3 Ehitusõigus kruntide kaupa:

1. K-1

- pindala: 9 403 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – pereelamumaa (EP), kataster – elamumaa (E) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 3
- maks ehitusalune pind: 400m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2K/-1K (2 maapealset täiskorrust + soovi korral maa-alune korrus)
- katuse kalle: 0-45°
- hoonete kõrgus: elamu kuni 9m maapinnast, abihooned kuni 5m maapinnast
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: Vääna jõe kalda ulatuses ehituskeeluvöönd, kallasrada 4m
- viimistlus: värvitud krohv, puit, klaas, tellis. Katusekate: (valts-)plekk, bituumen, katusekivi

2. K-2

- pindala: 5 236 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – pereelamumaa (EP), kataster – elamumaa (E) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 2
- maks ehitusalune pind: 300m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2K/-1K (2 maapealset täiskorrust + soovi korral maa-alune korrus)
- katuse kalle: 0-45°
- hoonete kõrgus: elamu kuni 9m maapinnast, abihoone kuni 5m maapinnast
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: Vääna jõe kalda ulatuses ehituskeeluvöönd, kallasrada 4m riigimaantee teekaitsevöönd 50m, riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m
- viimistlus: värvitud krohv, puit, klaas, tellis. Katusekate: (valts-)plekk, bituumen, kivi

3. K-3

- pindala: 5 005 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – pereelamumaa (EP), kataster – elamumaa (E) 80% / DP – majutushoone maa (BM), kataster – ärimaa (Ä) 20%
- lubatud ehitiste arv krundil: 3
- maks ehitusalune pind: 400m²

- ehitiste lubatud korruselisus: 2K/-1K (2 maapealset täiskorrust + soovi korral maa-alune korrus)
- katuse kalle: 0-45°
- hoonete kõrgus: elamu või majutushoone kuni 9m maapinnast, abihoone kuni 5m maapinnast
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: Vääna jõe kalda ulatuses ehituskeeluvöönd, kallasrada 4m, riigimaantee teekaitsevöönd 50m, riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m
- viimistlus: värvitud krohv, puit, klaas, tellis. Katusekate: (valts-)plekk, bituumen, katusekivi

4. K-4

- pindala: 5 005 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – pereelamumaa (EP), kataster – elamumaa (E) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 2
- maks ehitusalune pind: 300m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2K/-1K (2 maapealset täiskorrust + soovi korral maa-alune korrus)
- katuse kalle: 0-45°
- hoonete kõrgus: elamu kuni 9m maapinnast, abihoone kuni 5m maapinnast
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: Vääna jõe kalda ulatuses ehituskeeluvöönd, kallasrada 4m; riigimaantee teekaitsevöönd 50m, riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m, kergliiklusteede nähtavuskolmnurk.
- viimistlus: värvitud krohv, puit, klaas, tellis. Katusekate: (valts-)plekk, bituumen, katusekivi

5. K-5

- pindala: 949 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – tee ja tänava maa (LT), kataster – transpordimaa (L) 100%
- lubatud hoonete arv krundil: 0
- piirangud: vee-, kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni- ja gaasitrassi isikliku servituudi vajadus 1m mõlemale poole trassi telge trassi valdaja kasuks

6. K-6

- pindala: 185 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – tee ja tänava maa (LT), kataster – transpordimaa (L) 100%
- lubatud hoonete arv krundil: 0
- piirangud: vee-, survekanalisatsiooni- ja gaasitrassi isikliku servituudi vajadus 1m mõlemale poole trassi telge trassi valdaja kasuks

7. K-7

- pindala: 1 191 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – tee ja tänava maa (LT), kataster – transpordimaa (L) 100%
- lubatud hoonete arv krundil: 0
- piirangud: vee-, kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni-, drenaazi- ja gaasitrassi isikliku servituudi vajadus 1m mõlemale poole trassi telge trassi valdaja kasuks

8. K-8

- pindala: 2 500 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – puhkerajatiste maa (PL), kataster – ühiskondlike hoonete maa (Üh) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 2
- maks ehitusalune pind: 200m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2K/-1K (2 maapealset täiskorrust + soovi korral maa-alune korrus)
- katuse kalle: 0-45°
- hoonete kõrgus: põhihoone kuni 9m maapinnast, abihoone kuni 5m maapinnast
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: Vääna jõe kalda ulatuses ehituskeeluvöönd, kallasrada 4m;
- viimistlus: värvitud krohv, puit, klaas, tellis. Katusekate: (valts-)plekk, bituumen, katusekivi

9. K-9

- pindala: 4 830 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – puhkerajatiste maa (PL), kataster – ühiskondlike hoonete maa (Üh) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 2
- maks ehitusalune pind: 150m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2K/-1K (2 maapealset täiskorrust + soovi korral maa-alune korrus)
- katuse kalle: 0-45°
- hoonete kõrgus: põhihoone kuni 9m maapinnast, abihoone kuni 5m maapinnast
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: Vääna jõe kalda ulatuses ehituskeeluvöönd, kallasrada 4m;
- viimistlus: värvitud krohv, puit, klaas, tellis. Katusekate: (valts-)plekk, bituumen, katusekivi

10. K-10

- pindala: 956 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – tee ja tänava maa (LT), kataster – transpordimaa (L) 100%
- lubatud hoonete arv krundil: 0
- piirangud: vee- ja kanalisatsioonitrassi isikliku servituudi vajadus 1m mõlemale poole trassi telge trassi valdaja kasuks

11. K-11

- pindala: 42 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: DP – kanalisatsioonirajatise maa (OK), kataster – tootmismaa (T) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- maks ehitusalune pind: 20m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 1K
- katuse kalle: vaba
- hoone kõrgus: <5m maapinnast
- viimistlus: soovitatavalt krohv või tellis.
- Piirangud: riigimaantee teekaitsevöönd 50m, riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m; servituudiala kogu krundi ulatuses trassivaldaja kasuks

2.4. Heakord ja haljastus.

Planeeringulahenduses on võimalikult palju säilitatud olemasolevat kõrghaljastust. Hoonete rajamisel tuleb arvestada olemasolevate puudega, seda ka võimaliku maapinna tõstmise puhul. Maapinna tõstmise korral tuleb säilitatavatele puudele tagada sobivad kasvutingimused puude ümber võimalikult olemasolevat pinnase kõrgust säilitades. Endise taluhoone ümber kasvavad väärtuslikud puud tuleb säilitada. Jõeäärsed väheväärtuslikud puud võib likvideerida vastavalt ehitusprojektile ning Saue vallas kehtivale puude mahavõtmise korrale.

Teed kaetakse asfaltkattega. Parkimisalad ja soovitatavalt ka krundisisesed liikumisteed kaetakse betoonkividest sillutisega. Jalakäijate teed kaetakse vastavalt liikluslahendusele kas asfaldi või kivisillutisega.

Piirdeaedu rajatakse üldjuhul kinnistute piiridele (min 0,25..0,5m kaugusel kergliiklusteest) välja arvatud kohtades, kus peab olema tagatud avalik läbipääs.

Piirete rajamisel Vääna jõe äärde tuleb tagada kallasraja avaliku kasutamise võimalus 4m ulatuses tavalisest veepiirist, piire ei tohi takistada kallasrajale pääsu, ega seal liikumist. Soovitatavalt on piired puidust, lipp või lattpiired kõrgusega kuni 1,5m. Kinnistutevahelise ja jõeäärse piirdena võib kasutada metallvõrkpiiret.

2.5. Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita maa-alale olulisi saasteallikaid.

Endise vesiveski taastamise korral jõe võimalik paisutamine ning selle keskkonnamõjud lahendatakse eraldi vee-ehitusprojektiga ning vajadusel selle juurde kuuluva keskkonnamõjude hinnanguga. Käesolev planeering näeb ette võimaliku paisutatava ala krundil K-1 jõe idakaldal, täpsem paisutatava ala paiknemine ning suurus antakse vastava ehitusprojektiga. Kõik jõe kaldaalas teostatavad tööd tuleb kooskõlastada Saue Vallavalitsusega ning nende nõudmisel ka Harjumaa Keskkonnateenistusega.

Seoses gaasitorustike planeerimisega on rajatavaid elamuid kavas peamiselt kütta keskküttega lokaalsete gaasikatelde baasil. Põhjendatud lahenduste korral võib kasutada ka kütmiseks üldlevinud tahke- ja vedelkütuseid või niisugused veel vähemlevinud kütteallikaid nagu soojuspumbad, ionkatlad vms.

Kinnistutele paigaldatakse eraldi sorteeritavate jäätmete kogumise konteinerid kohtadesse, kus on võimalik lihtsalt neid tühendada. Jäätmete teisaldamine toimub üldises Saue vallas kehtivas korras jäätmeveo eeskirja alusel.

Piirkonna olmekanalisisatsioon lahendatakse tsentraalsete võrkude baasil.

Kuna võimalus tsentraalseks sajuvete ärajuhtimiseks puudub, siis immutatakse sajuvesi igal krundil eraldi oma kinnistu piires maasse.

2.6. Nõuded müra ja vibratsiooni tõkestamiseks hoonete projekteerimisel.

Peamiseks müraallikaks on piirkonnas laiendatava Allika-Laagri-Hüüru maantee.

Kruntide K-2, K-3 ja K-4 hoonestuse projekteerimisel tuleb kasutusele võtta abinõusid maanteelt kostuva liikluse müra vähendamiseks, näiteks:

- kasutada maanteepoolsetel akendel efektiivselt müratõkestavaid klaase ja raame;
- mitte planeerida magamistube elamute teepoolsesse ossa;
- istutada kinnistu maanteepoolsesse äärde koos kõrg- ja madalhaljastust (seejuures pidades silmas, et ei vähendataks nähtavust teede ristumise nähtavusekolmnurgas).

Nimetatud kruntide hoonete projekteerimisel oluline arvestada, et projekteeritava hoone välispiirde heliisolatsioon oleks $R'_{w}+C_{tr} \geq 50\text{dB}$ (Eesti Standard 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."). Kui aken moodustab $\geq 50\%$

välispiirde pinnast, siis võtta akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Soovituslik on kasutada hoone projekteerimisel massiivseid konstruktsioone. Hoone ruumide paiknemine planeerida nii, et põhilised eluruumid ja magamisruumid jääks hoones maantee suhtes varjatud küljele. Teepoolsesse ossa paigutada mitte eluruumid (näiteks: köök, pesemisruumid, majapidamisruumid, garaaž).

Vibratsiooni tõrjeks vajalikud lähtekohad: pinnase geotehniline uuring, hoone vundamendi tüüp, hoone kandekonstruktsioon ja vajadusel ka vibratsiooni mõõtmised.

Vibratsiooni leviku vältimiseks hoonesse ja hoone konstruktsioonidesse mööda pinnast tuleb täpsustada rajatava hoone vundamentitüüp, kas hoone rajatakse plaat- või lintvundamendile. Kui hoone rajatakse plaat- või lintvundamendile, siis tuleb hoone vundamendi alla rajada piisav vibratsiooni isoleeriv kiht. Vibratsiooni isoleeriv kiht on võimalik tekitada korraliku täitematerjalist aluspadja rajamisega või vibratsiooni isoleeriva materjali kihi paigaldamisega hoone vundamendi alla. Hoone jääb pinnasest eraldatuna vibratsiooni isoleerivale materjali kihile.

Et vähendada vibratsiooni levikut hoonetes, tuleks hoone projekteerimisel kasutada massiivseid konstruktsioone. Samuti on võimalik spetsiaalset vibratsiooni isoleerivat materjali kasutada hoone kandekonstruktsioonide liitumiste lahendamisel ja kandekonstruktsiooni liitumisel hoone vundamendiga. Hoone vahelagede projekteerimisel tuleks kasutada nn. ujuvaid põrandaid.

2.7. Liikluskorraldus.

Planeeritavale alale juurdepääsuks kasutatakse olemasolevaid Laagri-Harku ja Alliku-Laagri-Hüüru teid.

Kinnistule rajatakse Kotka tee (Laagri-Harku teelt tuleva juurdepääsutee) pikendusena sisemiseks liiklemiseks tupiktänavana kahe-suunalise liiklusega juurdepääsutee. Tupiktänavana lõpus paikneb ümberpööramisala.

Vääna jõest idasse jääb Allika-Laagri-Hüüru riigimaantee nr T-11184.

Olemasoleva, laiendatava riigimaantee ja planeeritavate elamumaa kruntide vahele on moodustatud kaks transpordimaa kinnistut K-5 ja K-10. K-5 on ette nähtud riigimaantee võimalikuks laiendamiseks, ta jääb riigi omandisse ja vajaduse tekkimisel liidetakse maantee tee kinnistuga. Krunt K-10 moodustatakse 3m-laiuse jalg- ja kergliiklustee rajamiseks ja läheb perspektiivselt üle kohaliku omavalitsuse valdusse.

Teede täpsem lahendus antakse tee ehitusprojektiga. Käesolevas planeeringus on näidatud põhimõtteline mahasõidu lahendus laiendatavalt riigimaanteelt planeeritavatele kinnistutele K-2, K-3 ja K-4 sissepääsemiseks.

Hoonete kasutamiseks vajalik parkimine korraldatakse omal krundil.

Parkimiskohtade arvutus planeeritaval alal:

Aadress	Ehitise liik	Norm. Arvutus	Normatiivne kohtade arv	Planeeringujär gne kohtade arv
K-1	pereelamu	2 pk / elamukrunt	2	2
K-2	pereelamu	2 pk / elamukrunt	2	2

Aadress	Ehitise liik	Norm. Arvutus	Normatiivne kohtade arv	Planeeringujärgne kohtade arv
K-3	pereelamu/ majutus	2 pk/elamu + 1pk/ 100m ² bruto	4	4
K-4	pereelamu	2 pk / elamukrunt	2	2
K-8	Puhkerajatis	1pk/80m ² bruto	5	5
K-9	Puhkerajatis	1pk/80m ² bruto	4	4
Planeeritaval alal kokku			19	19

2.8. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal kuigi suures osas vertikaalplaneerimist ei ole vajadust teha. Sajuveed immutatakse pinnasesse ning ei voola naaberkinnistutele. Teede vertikaalplaneerimine ja kõrguste sidumine olemasolevate teedega lahendatakse ehitusprojektidega.

2.9. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Planeeritaval alal ei paikne ega planeerita asutusi ja hooneid, mis oleksid kõrgendatud kuritegevuse riskiga. Planeeritav ala paikneb piirkonnas, kus on üldiselt madal kuritegevuse tase. Teed ja tänavad varustatakse vandaalikindlate valgustitega. Tänavatel on hea nähtavus, ei planeerita majade vahelisi tupiktsoone ja pimedaid nurki.

2.10. Tehnovõrgud.

Kinnistud varustatakse vee, kanalisatsiooni, elektri ja gaasiga.

2.10.1. Vesi ja kanalisatsioon

Käesolevas planeeringus on vee- ja kanalisatsiooni lahendamisel lähtutud „Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast“ (2003) ning AS Esmar Ehituse poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale kanalisatsiooni ja veevarustuse lahenduse koostamiseks“ 04.10.2006.a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele liituvad planeeritavad kinnistud piki Kotka teed ja üle Vääna jõe kulgeva veetrassiga. Veemagistraaltrassist teostatakse väljavõtted iga krundisendi kohal ja sisendile paigaldatakse maakraan väljapoole krundi piiri, mis on ühtlasi ka liitumispunktiks ühisveevärgiga. Liitumispunkti toob iga krundi omanik talle sobivat trassi mööda torustiku hooneni ning paigaldab hoonesse veemõõtja vastavalt vee-ettevõtja tingimustele.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on Vääna jõest läände kavandatud rajada survekanalisatsiooni pumpla, kuhu koonduvad isevoolselt olmekanaliseerimise torustikud kruntidelt K-2, K-3 ja K-4. Pumplale on ette nähtud eraldi kinnistu ja kaitsetsoon 20m. Survekanalisatsioonipumplast juhitakse kanalisatsioon survetrassina üle Vääna jõe (üle silla) rajatavasse isevoolsesse Kotka tee magistraaltrassisse.

Jõest idasse jäävatel kruntidel K-1, K-8, K-9 kogutakse tänava isevoolsesse magistraaltrassi ja juhitakse perspektiivsesse reoveepumplasse Kotka tee ääres.

Kuna piirkonnas puudub sajuvete kanalisatsioon, siis immutatakse sajuveed kinnistu piirides pinnasesse. Piirkonnas on ette nähtud Väana jõest idasse jäävale alale võimalus drenaažisüsteemi välja ehitamiseks.

2.10.2. Elekter

Detailplaneeringu elektriosa koostamise aluseks on OÜ Jaotusvõrk poolt välja antud tehnilised eeltingimused nr. 93730, 27.07.2006.a.

Vastavalt tingimustele toimub planeeritava ala elektrivarustus "Laagri" alajaama "Tooma" fiidriit "Mikusilla" alajaamast, mis paikneb planeeritavast alast idas. Alajaamast väljuva 0,4kV elektrikaabli õhuliiniga viiakse toide tarbijate liitumiskilpideni. Liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piiridele. Liitumiskilbist kuni elamu peakilbini paigaldab krundi omanik maa-aluse 0,4kV elektrikaabli.

Elamu peakilbi peakaitsmeks on arvestatud 3×25A.

Tänavavalgustusega kaetakse nii Teevahe tee kui ka üle Väana jõe kulgev jalakäijate tee, samuti ala lõunaosas paiknev tee.

Piirkonna elektrikaablite ja tänavavalgustuse lahendamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt.

2.10.3. Gaasivarustus.

Käesolevas planeeringus on gaasivarustuse lahendamisel lähtutud AS Esmar Ehitus poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks“ 04.12.2006.a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele liituvad planeeritavad hoonestatavad kinnistud piki Kotka teed ja üle Väana jõe planeeritud A-kategooria gaasitorustikuga. Samas nähakse ette ka B-kategooria gaasitorustike perspektiivne pikendamine läbi planeeritava ala, üle Väana jõe Allika-Laagri-Hüüru maanteeeni. Mõlemad trassid ühendatakse Kotka teele projekteeritud A- ja B-kategooria gaasitorustikega.

Gaasimagistraaltrassist (A-kat) teostatakse väljavõtted iga krundisise kohal ja sisendile paigaldatakse sulgeseadmed väljapoole krundi piiri, mis on ühtlasi ka liitumispunktiks gaasivõrguga. Liitumispunktist toob iga krundi omanik talle sobivat trassi mööda torustiku hooneni.

2.11. Tuleohutusnõuded.

Planeeritavatele kinnistutele rajatavatele hoonetele on ettenähtud päästetehnika juurdepääs mööda avalikke tänavaid. Tupiktäna lõpus on vaba päästetehnika ümberpööramise ala.

Hoonete paigutamisel planeeritavas alas on lähtutud sellest, et takistamaks võimalikku tule levikut ei asu erinevatel kinnistutel paiknevad naaberhooned üksteisele lähemal kui 8m. Krundi piirile lähemal kui 4m ei ole lubatud põlevmaterjali hoidmine või ladustamine. Pääsud hooneteni ja tuletõrje veevõtukohani peavad olema korras ja aastaringselt kasutatavad.

Elamute projekteerimisel lähtuda EV Valitsuse määrusest nr 315, 27.10.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjevee võtmine on kavandatud mööda Kotka teed ning Saue-Hüüru maanteele ehitatavale veetrassile paigaldatavate maapealsete hüdrantide baasil. Planeeringualasse on kavandatud 2 hüdranti mõlemale poole jõe avalikule täna maa-alale.