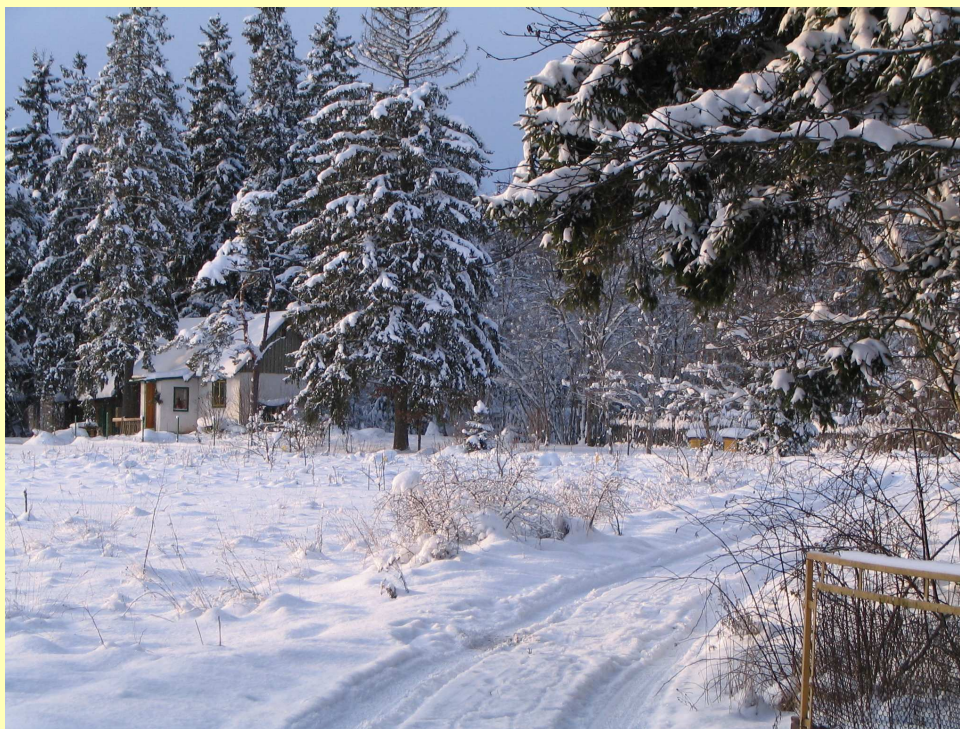


TIINA TALU KINNISTU DETAILPLANEERING

Pällu küla, Saue vald, Harjumaa

Töö nr DP-15-12-09



Detailplaneeringu tellija: Tiina Vahersalu

Aadress: Pällu küla, Ääsmäe sjk 76402, Saue vald, Harjumaa

Tel: + 372 55 608 013

e-mail: Tiina.Vahersalu@swedbank.ee

Detailplaneeringu koostaja (projekteerija): Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ

Registrikood 11297115

Aadress: Mai tn 11, Tallinn 11621, Harjumaa

GSM: + 372 53 486 031, Fax: + 372 6514229

e-mail: info@pbdialoog.ee; rait.tamm@pbdialoog.ee

I	SISUKORD	2
II	MENETLUSDOKUMENDID	3
III	SELETUSKIRI	4
1.	Detailplaneeringu eskiisi koostamise alused ja eesmärk.....	4
2.	Olemasolev olukord.....	4
3.	Planeeringulahendus.....	5
3.1.	Üldosa.....	5
3.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....	6
3.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavale hoonetele.....	7
4.	Harju maakonna teemaplaneering ja Saue valla üldplaneering.....	8
4.1	Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering.....	8
4.2	Saue valla üldplaneering.....	8
5.	Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus.....	10
5.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	10
5.2.	Olemasolev haljastus.....	10
5.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine.....	10
6.	Jäätmekäitlus ja heakord.....	10
7.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	11
7.1.	Liikluslahendus.....	11
7.2.	Parkimine.....	11
8.	Tehnovõrgud.....	11
8.1.	Elektrivarustus.....	11
8.2.	Sidevarustus.....	12
8.3.	Vee- ja kanalisatsioonilahendus.....	12
8.3.1.	Veevarustus.....	12
8.3.2.	Veevarustuse õuevõrk.....	12
8.3.3.	Tuletõrjerveevarustus.....	13
8.3.4.	Kanalisatsioon.....	13
8.3.5.	Sademevete kanalisatsioon.....	13
9.	Tuleohutuse tagamine.....	14
10.	Kuritegevuse ennetamine.....	14
11.	Nõuded detailplaneeringu elluviimiseks.....	14
IV	LISAD	
1.	Fotod olemasolevast olukorrast	
2.	Kinnistusregistri registriosa väljavõte	
3.	Põhimõtteline lahendus kavandatavast hoonest	
4.	Puurkaevu pass nr 2107	
5.	Kasutatava puurkaevu mikrobioloogiline analüüs	
6.	Mitte kasutatava puurkaevu joogivee analüüs	
7.	Mitte kasutatava puurkaevu projekt	
8.	Puurkaevu akt nr. 47	
V	JOONISED	
1.	Situatsiooniskeem	
2.	Kontaktala plaan	
3.	Tugiplaan	
4.	Põhijoonis	
VI	KOOSKÕLASTUSED	
VII	TEHNILISED TINGIMUSED	

II MENETLUSDOKUMENDID

1.	Piiriprotokoll	25.mai 1999.a.
2.	Ehitusloa taotlus nr 3965 ehitise püstitamiseks	30.04.2007
3.	Detailplaneeringu alagatamine Pällu küla Tiina talu maaüksusel	01.aprill 2008 korraldusega nr 217

III SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiisi koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu eskiisi koostamise aluseks on Saue Vallavolikogu 25. mai 2006 määrusega nr 007 kinnitatud Saue valla ehitusmäärus ja Saue Vallavalitsuse 01. aprill 2008 korraldus nr 217 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- *Saue valla üldplaneering;
- *Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministerium, <http://www.siseministerium.ee/8169>);
- *Harju maakonna teemaplaneering;
- *Saue valla ehitusmäärus;
- *Katastriüksuse 72704:001:0011 plaan;
- *Hea ehitustava;
- *Planeerimisseadus;
- *Looduskaitseadus;
- *Saue valla jäätmehoolduseeskiri (kinnitatud Saue Vallavolikogu 23. oktoober 2008.a määrusega nr 18);
- *Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarbete liigid ja nende määramise alused“;
- *Siseministri 08.09.2000 määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“;
- *Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- *Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- *Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;

Harju maakonna Saue valla Pällu küla Tiina talu kinnistu detailplaneeringu topogeodeetilised uurimistööd on teostatud A GEO OÜ poolt. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002.a. määrusega nr 65 kinnitatud „Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord”.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva elamumaa kinnistu jagamine ühepereelamute rajamiseks hajaasustuse põhimõtteid järgides. Krundil säilib terviklikuna elamumaa sihtotstarve. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Pällu külas. Maaüksus piirneb idast Ääsmäe-Kernu maanteega ning läänest ja põhjast metsatukaga, lõunaosas põllumaaga.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt T-11406 Ääsmäe-Kernu maanteelt. Planeeritava maa-ala suurus on 1,9 ha. Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Ühis-omanikud
Tiina talu	19 999	60471	72704:001:0011	Elamumaa	Tiina Vahersalu

Planeeritava Tiina talu kinnistu sihtotstarve on elamumaa. Krundi suurus on 19 999 m². Kinnistul esineb kõrghljastus peamiselt olemasolevate hoonete juures, viljapuid. Suures osas on maa-ala rohumaa, mida ei kasutata. Planeeritavat maa-ala ümbritsevad maatulundusmaa krundid. Planeeritav maa-ala jääb ka Ääsmäe-Kernu maantee teekaitsevööndisse, mis on 50 meetrit äärmise sõidurea teljest, sanitaarkaitsevööndisse, mis on 60 meetrit ja tehnoloogilisse vööndisse 6 meetrit. Ala teenindab madalpinge õhuliini kaitsevöönd ja veetrassi kaitsevöönd, kanalisatsiooni trassi kaitsevöönd, mis on mõlemale poole 2,0 meetrit.

Planeeritaval alal esinevad olemasolevad elamuhooned. Planeeritav maa-ala on suuremas osas kasutuses olnud haritud põllumaana. Planeeringuala lääneosas piirneb kinnistu metsatukaga - kuusk, mänd, kask, lepp.

Käsitletaval alal on varem planeeritud kaks puurkaevu raadiusega 10 meetrit, kus üks neist teenindab olemasolevaid elamuhooned.

3. Planeeringulahendus

3.1. Üldosa

Detailplaneeringu eskiisiga on 1,9 ha suurune Tiina talu kinnistu ette nähtud jagada kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ühepereelamute rajamiseks.

Tiina talu kinnistu on sobilik elamumaa piirkonnaks, kuna asub väga hea transpordi liikuvusega maantee (T-11406 Ääsmäe-Kernu) läheduses ning mille maa-ala on haritava viljelusväärtusega. Samas on elamukrundid piiratud nii põhjast kui läänest metsaga, mis on elamukruntide rajamisel suureks plussiks.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Saue valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, maanteelt tulenevate piirangutega ning samuti olemasoleva haljastusega.

Krundid positsioonidega 1, 2, 3 on planeeritud 100% elamumaaks. Kruntide pindalad on vastavalt 5000, 5000, 9999 m², maksimaalselt on lubatud kaks korrust. Kavandatavate elamute (pos 1 ja pos 2) ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 358 m² ja 400 m², pos 3 ehitusalune pind on 486 m². Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 10,0 m. Pos 3-le on väljatoodud hoone põhimõtteline lahendus, vt lisa 3. Ei lähe arvesse teiste hoonete projekteerimisel. Säilitatakse olemasolevad hooned, mis on perspektiivina mõeldud abihoonetena.

Elamute mahu valikul on lähtutud Saue vallas asuvate hoonete kõrgusest, kui ka Saue valla ehitusmääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Kruntidele ettenähtud põhihoonete makismaalseks kõrguseks maapinnast on planeeritud maksimaalselt maapinnast 10,0 meetrit. Ühele krundile on lubatud lisaks põhihoonele ehitada ka kaks abihoonet suurusega 70 m² krundil pos 1, pos 2 abihoonete suuruseks on 50 m² ja pos 3 abihoonete (olemasolevad hooned) suurus 114 ja 65 m². Väikeehitisi (ka alla 20m² ehitusaluse pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Abihoonete

maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud 5 meetrit ja korruste arvuks 1. Elamukrundi hoonete suletud brutopinnaks on ette nähtud pos 1 576 m², pos 2 700 m², pos 3 779 m². Hoonete planeerimise juures on tähelepanu pööratud ka hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, kui ka arvestatud ilmakaartega (hommikupäiksest kuni õhtupäikseni). Planeeringuala asub suhteliselt metsa lähedal millega võivad kaasneda looduse poolt tulenevaid ohtusid (puude murdumis suurte tuulte vallas jne), siis antud olukorras on arvestatud, et uute hoonete planeerimisel tuleb paigutada hoonestusala min 10 meetri kaugusele (on lubatud sätestada ainult pos 3 krundil) ja 15 meetri kaugusele (pos 1, 2). Autode parkimine on täielikult ette nähtud maa peal, 2 väljas, 1 hoones sees, kokku on parkimiskohtade arvuks kavandatud 3.

Käesoleva planeeringuga välja pakutud hoonete paigutamise viis on tingitud kohalikest looduslikest tingimustest.

Planeeringuala jääb idapoolses osas Ääsmäe-Kernu maantee teekaitsevööndisse, mis on 50 meetrit äärmise sõidurea teljest kui ka 60 meetrilises sanitaarkaitsevööndisse. Kaitsevööndi alale ühtegi hoonet, rajatist paigutatud ei ole.

Kavandatud planeeringu hoonete paigutus võimaldab võimalikul suurel määral säilitada olemasolevat haljastust. Olemasolevasse teepoolsesse ossa on kavandatud kuuse hekid, mis peavad olema teelt tulevate mõjutuste suhtes vastupidavad; õhu- ja pinnasesaastekindlad ning piisavalt madalad, et mitte piirata planeeringualast väljasõidul nähtavust Ääsmäe-Kernu maanteele kuid samas ka piisavalt kõrged, et summutada perspektiivset liikluse müra ja saastet.

Planeeringu ala on vähesel määral kaetud kõrghaljastusega, mida suuremas osas püütakse säilitatakse - olemasolevad viljapuud.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud kõrvalmaanteelt, T-11406 Ääsmäe-Kernu maanteelt. Pos 1 ja Pos 2 kasuks on seatud juurdepääsu servituut.

Tiina talu kinnistu detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Tiina talu detailplaneeringu lahenduses lahendatakse vesi olemasolevate puurkaevude baasil. Kanalisatsioon jääb hoonetele lokaalsete kogumiskaevudega.

3.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Hoone ehitusalune pind (m ²) maapealne	Max. korruselisus ja hoone kõrgus (m)	Suletud brutopind (m ²) maapealne	Hoonete arv krundil*	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarve % DP liigi järgi	Tulepüvisus	Parkimiskohtade arv	Piirangud ja märkused
1	5000	358	2 / 10,0	576	1P 2A	E 100	EE 100	TP 3	3	Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 m;

										madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2,0+2,0 m
2	5000	400	2 / 10,0	700	1P 2A	E 100	EE 100	TP 3	3	Ääsmäe-Kernu maantee teekaitsevöönd 50 m; sanitaarkaitsevöönd 60 m; madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2,0+2,0 m. Juurdepääsuservituudi vajadus Pos 1 ja Pos 3 kasuks, ümberpööramisala kasutamise servituudi vajadus Pos 1 ja Pos 3 kasuks.
3	9999	486	2 / 10,0	779	1P 2A	E 100	EE 100	TP 3	2	Ääsmäe-Kernu maantee teekaitsevöönd 50 m; sanitaarkaitsevöönd 60 m; madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2,0+2,0 m; veetrassi maitsevöönd 2,0+2,0 m ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2,0+2,0 m. Juurdepääsu servituut Pos 1 ja 2 kasuks.

*1 põhihoone, 2 abihoonet

Projekteeritavate hoonete tulepüüsklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

3.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada Saue vallas välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja stiili.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on planeeringuala ümber kavandada ühtne piire. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Katuse harja suund peab olema paralleelne planeeritava teega.

Kruntide pos 1, 2, 3 olulisemad arhitektuurinõuded on:

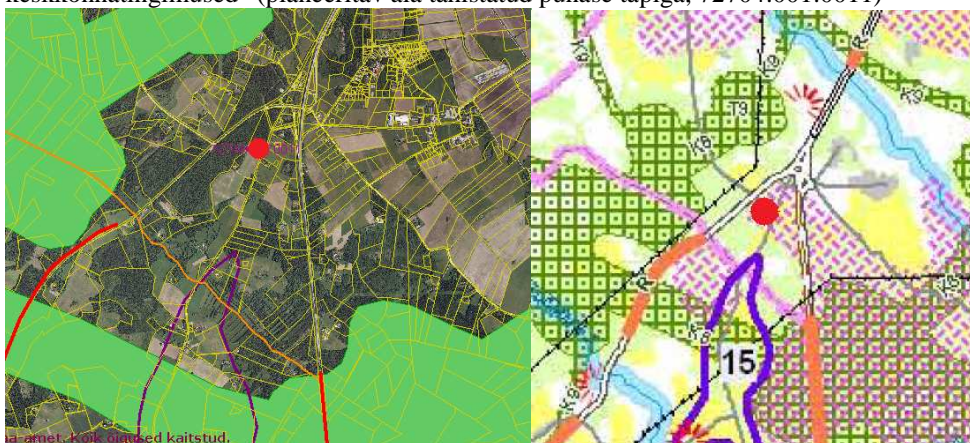
- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoonete katuse kalle: 15 - 45°.
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv (sile- või struktuurkrohv), puit.
- Hoonete sokli kõrguseks lugeda 0,5 m.
- Piirdeaed: on keelatud kasutada kõrgeid massiivseid vundamendil kivi – ja plankaedu. Maksimaalne piirde kõrgus 1,5 meetrit.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: põhihoonele kuni 2 korrust, abihoonele kuni 1 korrus;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: põhihoonele maksimaalselt 10,0 m ja abihoonele maksimaalselt 5 meetrit

4. Harju maakonna teemaplaneering ja Saue valla üldplaneering

4.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k näeb planeeritavast alast ida ossa kui ka planeeringu alast kaugele lõuna ilmakaarde ette rohevõrgustiku koridori, mis on elustiku ja ainese liikumiskoridor. Planeeritav maa-ala jääb Harju maakonnaplaneeringu kohaselt idaosa kui ka lõunaosa rohevõrgustiku alast välja ja seega ei sea mingeid piiranguid planeeritavale alale. Planeeringu alast jääb kaugemale väärtuslik traditsiooniline maastik (nr 15) – Muusika.

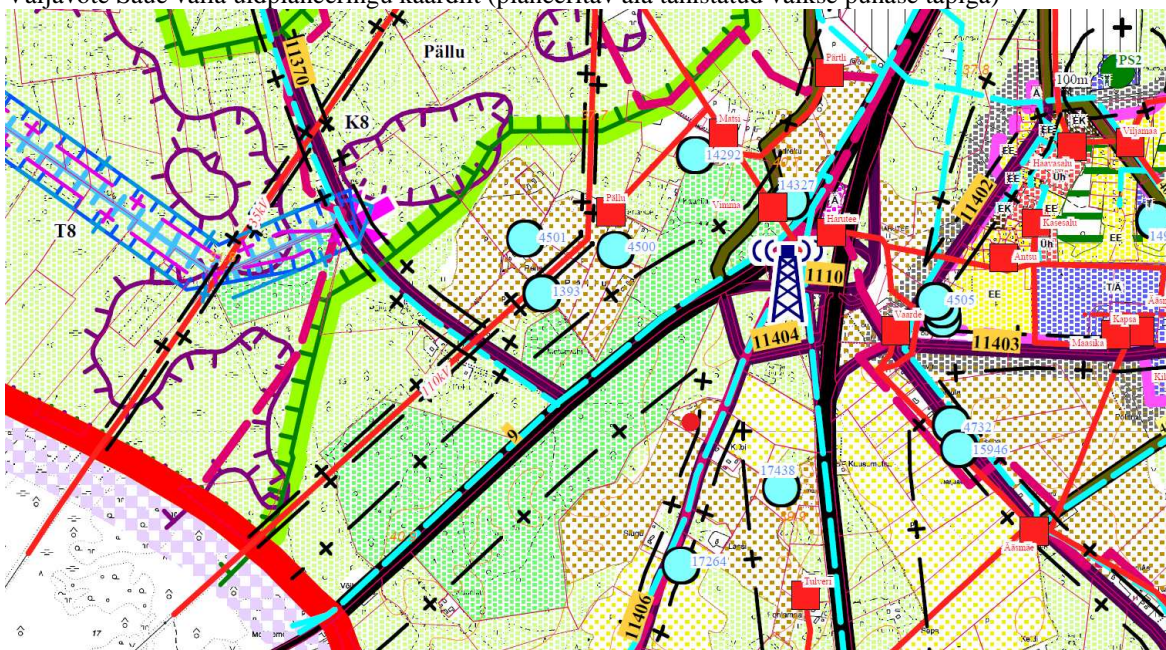
Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ (planeeritav ala tähistatud punase täpiga, 72704:001:0011)

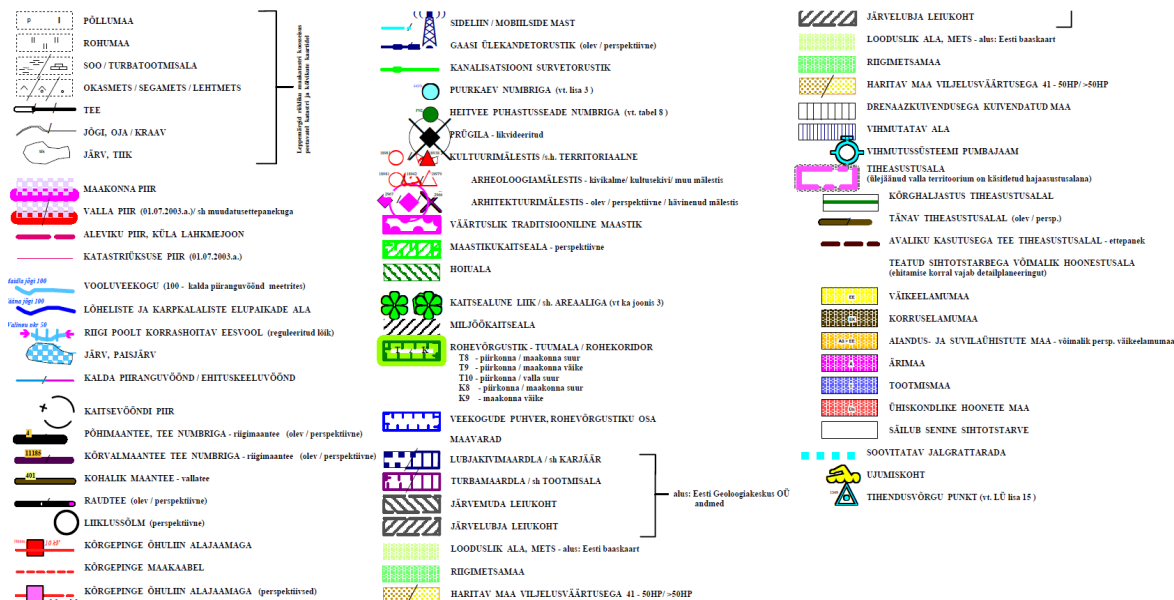


4.2. Saue valla üldplaneering

Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud Saue valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala kavandatud hajaasustuse piirkonnaks. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on ka Tiina talu kinnistu suuremal määral looduslikul ja haritaval maa-alal viljelusväärtusega 41 – 50HP. Üldplaneering teeb ettepanku, et hajaasustuses peab jääma põhiliseks väikeelamute ehitamiseks.

Väljavõte Saue valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud väikse punase täpiga)





Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud kolm ühepereelamu krunti, mis järgib antud Saue valla üldplaneeringu nõuet, et ala tuleb käsitleda hajaasustusalana.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Väikeelamute ehituskruntide suurus hajaasustusalal on Saue valla üldplaneeringu järgselt minimaalseks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse suuruseks 5000 m², mis on antud planeeringu eskiis lahenduses arvestatud.

Üldplaneeringust tulenevalt, ühepereelamute asukohtade valimisel tuleb lähtuda loodusliku ümbruse ja vaateväljadega kui ka mille aluseks peab olema maastiku struktuur. Seda kõik on antud planeeringus arvestatud.

Elamute vaheliseks vähimaks vahekauguseks lugeda 50 meetrit, soovituslikuks 100 meetrit. Üldplaneeringu põhjal võib põhihoone kõrvale näha ette ka kuni 3 abihoonet, antud planeeringus on arvestatud 2 abihoonega ühe põhihoone kõrvale.

Planeeringualale jääb kõrvalmaantee teekaitsevöönd 50 meetrit äärmise sõidurea teljest.

Planeeringus kavandatud väikseima elamumaakrundi suurus on Tiina talu kinnistul 5000 m². Maksimaalne krundi täisehituseprotsent kavandatud lahenduses on 8.0 %, ülejäänud kaks krunti on 7.1 ja 4.8 %. Olemasolev kõrghaljastus on planeeringus säilitatud oluliselt rohkem kui 70 % ulatuses. Kuna olemasolevat haljastust on säilitatud planeeringu lahenduse koostamisel maksimaalselt, kuid ka samaaegselt kaitsmaks ühepereelamutele tulevat saastet Ääsmäe-Kernu maanteelt kruntidele, on vajalik kõrghaljastust juurde kavandada kui ka hekki.

Käesolev planeeritav ala jääb loodeosas Saue valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tuumalast välja, mille peafunktsioon on elustiku mitmekesisuse hoidmiseks. Kavandatav planeeringulahendus rohevõrgustiku tuumalale negatiivset mõju ei oma, kuna piirnevas osas säilitatakse olemasolev olukord – säilib looduslik rohuma. Elamukrundid alaga ei piirne.

5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringu eskiisiga hoonetekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

5.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal esineb viljapuid ja puudegruppe. Neid tuleb võimalikus ulatuses säilitada, viljapuid. Kõrghaljastust likvideerida ei ole ette nähtud. Kõigi ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada.

5.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Kruntidele on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puud ja põõsaid, hekke. Maa-alale istutatavad puud võiksid soovitatavalt olla suurelehelised pärnad või harilikud vahtrad. Puud ei tohi istutada teekaitsevööndisse selliselt, et need varjaksid nähtavust maanteele. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilistest ja funktsionaalsetest aspektidest. Sama soovitus kehtib ka istutatavate puude puhul. Planeeritav hekk on mõeldud 10 meetri kaugusele maanteest, õhusaastetõkkeks.

6. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringu eskiisiga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukruntidele kavandatud parkimisplatside kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamise staadiumis.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Saue Vallavolikogu 23.oktoobri 2008.a määrusega nr 18).

7. Liikluskorraldus ja parkimine

7.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Ääsmäe-Kernu (T-11406) riigimaanteelt. Planeeringualal tuleb teekatetena kasutada piisava kandevõimega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Ühendustee teekate riigimaantee teemaa ulatuses peab olema samaväärne lõikuva tee kattega. Planeeritavale teele on seatud servituut Pos 1 ja Pos 2 kasuks..

7.2. Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisiseselt hoovialal. Parkimine ja tänavad on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 8.

Parkimise lahendus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
1, 2, 3	Üksikelamu (eramu)	Äärelinn Elanik 2,2 Külaline 0,3	3	7,5	9
POS 1, 2, 3. kokku:				7,5	9

8. Tehnovõrgud

8.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud detailplaneeringuga käsitletava maa-ala (Tiina talu, Pällu, Saue vald, Harjumaa, Harju maakond 76603) perspektiivne võimalik elektrienergia tarbimisvõimsus ja selle alusel tellitud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnast tehnilised tingimused.

Planeeritaval maa-alal moodustatakse kolm kinnistut, kus on ette nähtud rajada lisaks olemasolevale eluhoonele veel kolm kahekorruselist eluhoonet. Kusjuures olemasolev eluhoone jääb alles ning samale kinnistule planeeritakse ehitada lisaks uus eluhoone.

Planeeringuga käsitletavat maa-ala läbib madalpinge õhuliin, milline detailplaneeringuga käsitletav maa-alal jääb alles. Viimasel õhuliini postil on olemasoleva Tiina talu hoone liitumiskilp, milline demonteeritakse. Sellelt õhuliini postilt nähakse ette uus maakaabel kruntide pos. 1, pos. 2 ja pos. 3 ühiselt jagatud, vabalt juurdepääsetava sissesõidutee äärde paigaldatavate liitumiskilpide tarbeks. Liitumispunkte nähakse ette kolm – igale krundile üks.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 173511 04.02.2010.

Planeeritava maa-ala perspektiivne elektrienergia tarbimisvõimsus on ~45 kW (75 A), milline jaguneb kolmeks 3x15 kW (3x25 A).

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeritavate elamute elektritoide ette nähtud "Kriivi" alajaama "F1" fiidri toitel.

Planeeritaval maa-alal on kinnistuid läbivatele madalpinge õhuliinidele ette nähtud teenindusservituudid.

Viimaselt olemasolevalt õhuliini postilt alla toodava maakaabli ja liitumiskilbid projekteeritakse ja ehitatakse välja Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt.

0,4 kV maakaabelliinid liitumiskilpidest elamuteni ehitab välja tellija oma vahenditest.

Elektrienergia saamiseks on vajalik Eesti Energia AS-le tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruutidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Vastavalt tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerivale asjaõigusseaduse §158 lg5 saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud peab kandma kinnisasja omanik. Selle kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

8.2. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal (Tiina talu, Pällu, Saue vald, Harjumaa, Harju maakond 76603) sidevarustus puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud Elion Ettevõtted AS-ilt detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 14962216 05.02.2010.

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtunud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest. Vastavalt tingimustele on reserveeritud planeeritavatele kinnistutele maa-ala side maakaablitrassi rajamiseks, millised on välja toodud sobivas kohas Ääsmäe - Kernu maantee äärde. Side maakaablitrass seotakse Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla maantee ääres kulgeva kaablitrassiga. Sidumine lahendatakse eraldi projektiga.

Olemasolevate kaablitrasside mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks AS-ilt. Tööprojekti koostamiseks võtta uued tehnilised tingimused planeeritavatele elamutele sidekaablite projekteerimiseks.

8.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

8.3.1. *Veevarustus*

Planeeritava ala tarbevee vajadus on ca 2,4 m³/d ja tuletõrjevee vajadus 5l/sek. Veevajadus kaetakse kinnistu olemasolevatest puurkaevudest ja tulekustutusvesi võetakse kahest veemahutist a´ 25 m³.

Puurkaevude, mahutite ja trasside asukoht täpsustatakse järgmistes staadiumites.

8.3.2. *Veevarustuse õuevõrk*

Olemasoleva elamu tarbeks on juba ehitatud 2007.a. puurkaev, millel on olemas puurkaevu pass nr. 2107.

Passi andmetel on puurkaev 22 m sügavune ja tema maksimaalne tootlikkus on 3 m³/h. Puurkaevu veeanalüüs vastab joogivee nõuetele, kuid vees on rohkem kui lubatud raua (Fe) ühendeid – 0,43 mg/l, lubatud on kuni 0,2mg/l. Seega on vajalik paigaldada rauafiltrid.

Kinnistul asuva teise puurkaevu kohta puuduvad andmed. Sellele puurkaevule tuleb teha põhjalik uuring, mis tellida vastavat litsentsi omavalt firmalt. Kontrollida tuleb puurkaevu tehnilist seisukorda, teha proovipumpamised ja veeanalüüs, taodelda veekasutusluba. Kui puurkaev ei vasta tingimustele tuleb see likvideerida ja vastavalt nõuetele tamponeerida.

Projektiga on antud veevarustuse lahendamiseks kaks võimalust:

Lahendus 1 – Veevarustus passiga puurkaevu baasil, mis varustab veega olemasolevat elamut. Sellest puurkaevust varustatakse veega kõik juurde planeeritavad elamud. Veetõsteseadmed ja filtrid paiknevad vanas elamus;

Lahendus 2 – Kasutatakse ka teist puurkaevu tingimusel, et kõik vajalikud nõuded on täidetud ja vee kvaliteet kontrollitud. Puurkaevule on samuti vaja juurde ehitada pumpla koos tehnoseadmetega. Sellest puurkaevust varustatakse veega planeeritavad elamud pos.1 ja 2.

Kõik kinnistu veeühendused tehakse plastveetoru-dega Ø32 ja Ø40 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt). Igale elamule on toodud omaette veeühendus.

Veetorustik paigaldatakse 1,8 m sügavusele ja varustatakse märkelindiga selle kohal. Torustik paigaldatakse liivalusele 15 cm.

Hargnemispunktidesse nähakse ette sulgarmatuurid – maakraanid d25 mm pikendusvarda ja kaepaga.

Kõigi elamute veesisendustele nähakse ette veemõõdusõlm veemõõtjaga d15 mm.

Veetorustike trasseeriga, läbimõõdud ja puurkaev-pumplate tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

8.3.3. Tuletõrjveevarustus

Kinnistu vajalik väliskustustuse veehulk on 5 l/sek ja selle tarbeks on projekteeritud veemahutid 25 m³ - 2tk. Veemahutid täidetakse voolikutega pumplast ja vett võetakse planeeritava tuletõrjehüdrandiga.

Veemahutite asukoht ja torustike trasseering täpsustatakse järgmistes staadiumites.

8.3.4. Kanalisatsioon

Planeeritava ala heitvee kogus ca 2,4 m³/d. Heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse kogumiskaevudesse minimaalse mahuga 8m³. Pos.3 elamu heitvesi juhitakse olemasoleva elamu kogumiskaevu 10m³.

Nõutud on vähemalt ühe nädalane veemaht.

Kogumiskaeve tuleb perioodiliselt tühjendada ja heitevesi vedada puhastusseadmetele.

Kuna antud piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon, siis planeeritavatele elamutele on ettenähtud plastist kogumiskaevud minimaalse mahuga 8 m³.

Isevoolsed väliskanalisatsioonitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø110mm SN8 (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.)

Kanalisatsioonitorustike trasseering, kogumiskaevude asukohad ja torustike läbimõõdud täpsustatakse järgmistes staadiumites.

8.3.5. Sademeveete kanalisatsioon

Kuna antud piirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon ja läheduses ei ole sobivat kraavi või veekogu, siis nähakse ette sademevee maapinda immutamise kinnistu piires. Täpne sademevee lahendus täpsustatakse järgnevatel staadiumites.

9. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele. Tuletõrjerveevõtu raadiuseks on arvestatud 200 m, et tagada igale hoonele tuletõrjekustutusvesi, mis omakorda vastab normile (EVS 812 osa 6, 2005).

Veevarustus lahendatakse krundi siseselt olemasolevate puurkaevude baasil.

Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3.

10. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitaks inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitustest:

- kinnine parkla koos turvavärvade;
- hea valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavale alale ja nende korrashoid.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine kinnistule.

11. Nõuded detailplaneeringu elluviimiseks

1. Vältimaks teehoiuga kaasneda võivaid kahjustusi ehitada riigimaanteega piirnev aed sõidutee äärest vähemalt 6 m kaugusele.
2. Liiklusrõõru vähendamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.
3. Tulevasi krundiomanike tuleb teavitada sellest, et üle poole nende krundist jääb Ääsmäe.Kernu maantee sanitaarkaitsevööndisse kus Teede- ja sideministri 28.09.1999.a määruse nr 55 „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ 1.8 „Keskkonnakaitse“ lg 15 tabel 1.25 maanteeääresed vööndid on inimese elamine ja puhkamine tervisele ohtlik.