

Harju maakond, Saue vald, Alliku küla.

**UUETALU TEE 3
KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 03-15DP
Stadium: Detailplaneering

Tellij: Saue Vallavalitsus

Huvitatud isik: Urmas Teppich
Lea Teppich

Projekteerija: TS-Projektbüroo Osühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee

Arhitekt: Tõnis Sirp, tel. 5667 6359

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritav maa-ala. Stuatsiooni analüüs. Kehtivad kitsendused.

3.2. Maaomand planeeritaval alal.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 Üldosa

4.2 Vastavus üldplaneeringule.

4.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.

4.4 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus.

4.5 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

4.6 Haljastus ja heakord.

4.7 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

4.8 Liikluskorraldus. Vertikaalplaneerimine.

4.9 Tuleohutus

4.10 Kuritegevuse ennetamine

4.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava.

5. INSENERVARUSTUS

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

5.2 Soojavarustus.

5.3 Elektri- ja sidevarustus

6. LISAD

Katastriüksuse plaan;

Väljavõte Uuetoa –IV ja Aaviku mü planeeringu põhijoonisest M 1: 1000.

Väljavõte Uuetoa –IV ja Aaviku mü detailplaneeringus ehitusõiguse tabelist.

Tehnilised tingimused:

AS Kovek tehnilised tingimused Alliku külas Uuetalu tee 3 kinnistu detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks 20.02.2015.a.

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 227254, 12.02.2015.

III. JOONISED

- Väljavõte Saue valla üldplaneeringust.
- Ettepanek Saue valla üldplaneeringu muutmiseks
- Asukoha skeem M 1: 20 000
- Kontaktvööndi analüüs M 1: 5000 DP- 01
- Tugiplaan M 1: 1000 DP-02
- Põhijoonis ja tehnoõrgud M 1: 1000 DP-03

IV. KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel.

Väljavõtted kooskõlastatud DP joonistest

Kooskõlastavad lisalehed:

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva Uuetalu tee 3 (72701:002:0745) kinnistu detailplaneering, eesmärgiga osaliselt muuta kehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneeringut. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikupoolne sooviavalduse ja Saue Vallavolikogu otsus 28.august 2014 otsus nr 45. detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering (2012).
- Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega 23.10.2003.a. nr 076.
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2025
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemiseadus
- Muud kehtivad õigusaktid
- Maa-ala plaan, TVG GRUPP, töö nr. 1114-03-G, koostatud 10.11.2014.a.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Alliku külas Uuetalu tee 3 kinnistu ja lähiala kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu- ja sotsiaalmaaks (üldkasutatav maa) ning ehitusõiguse määramine kuni kolme üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritav maa-ala. Situatsiooni analüüs. Kehtivad kitsendused.

Uuetalu tee 3 kinnistu asub Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2003. aasta otsusega nr 076 kehtestatud Alliku küla Uuetoa IV ja Aaviku kinnistute detailplaneeringu koosseisus, millega jagati 10,0 ha maa-ala 42-ks elamu-, äri-, tootmis-, transpordi- ja maatulundusmaa krundiks ning määrati ehitusõigus 29 elamu ja kahe ärihoone rajamiseks. Uuetalu tee 3 kinnistu maasihtotstarve muudeti 100% ärimaaks ning määrati ehitusõigus kuni 2-korruselise ärihoone ja koos seda teenindava kõrvalhoone rajamiseks. Detailplaneeringu kohaselt kavandati kinnistule kauplusehoone rajamist.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Laagri alevikust põhjapool. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Harku-Laagri maanteelt piki olemasolevat Kotka teed, teepikkusega 0,8 km. Sealt edasi kuni Laagri aleviku keskuseni tuleb veel ligikaudu 1,5 km. Perspektiivsete ühenduste rajamisel oleks otsetee alevikku alla 1 km-i.

Planeeritav maa-ala, paikneb varemkehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü elamukvartali detailplaneeringu maa-alal – muutes üht osa varemkehtestatud detailplaneeringust. Lisaks on antud piirkonnas kehtestatud mitmeid elamualade detailplaneeringud, mis on käesolevaks ajaks osaliselt realiseerunud. Antud alast lääne pool paikneb Uuetalu mü elamukvartali detailplaneering (kahel pool Uuetalu põik ääres) ning antud alast idas paikneb valdavalt ridaelamutega hoonestatud Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse -14 elamukvartal. Analoogselt naaberaladega planeeritakse ka vaadeldavale alale väikeelamuid. Vahetult ümbritseval alal on elamud valdavalt traditsioonilise viilkatusega hoonetüübi stiilis. Katusekalded on valdavalt vahemikus 20-45 kraadi. Planeeritav ala paikneb elamukvartali nurgakrundil piirnedes põhja poolt Uuetalu teega ning lääne poolt Uuetoa teega. Lõuna poolt piirneb ala Uuetoa tee 13 üksikelamukrundiga ning idast Uuetalu tee 1 ning Tootsi tee 22 üksikelamukruntidega. Teisel pool Uuetoa teed paikneb olmasolev 110 kV kõrgepinge õhuliin.

Uuetalu tee 3 kinnistul hoonestus ja tehnovõrgud puuduvad. Tehnovõrgud on lahendatud piki olemasolevaid teid ja tänavaid varemkehtestatud tööde käigus.

Ala reljeef on tasane, väikese langusega lääne suunas. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +32.16 – 32.00. Planeeritav ala kujutab endast lagedat tühermaad, kus igasugune kõrghaljastus puudub. Aja jooksul on maa-alale veetud pinnast ning ehitusmaterjali.

Kehtivad kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 110 kV õhuliini kaitsevöönd – 25 m;
- Persp. 330 kV õhuliini kaitsevöönd - 40 m.

3.2. Maaomand planeeritaval alal.

Kehtiv maakasutus

Planeeritaval maa-alal paikneb üks katastriüksus, mis moodustati vastavalt Uuetoa IV ja Aaviku maaüksuste detailplaneeringu alusel.

- Uuetalu tee 3 (katastritunus 72701:002:0745, suurus 5 156 m².
Sihtotstarve – ärimaa (Ä100%).

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu joonisel, leht DP-03.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeeringu alal kehtib kehtestatud detailplaneering. Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest ning nõuetest. Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, loodust säästev, privaatne ning turvaline elukeskkond. Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi.

4.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Allika küla tiheasustusallas – Kotka tee elamupiirkonnas, mis on peamiselt hoonestatud üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Antud maa-ala asub Alliku küla väljakujuneva hoonestusega alal. Asukoha skeemilt M 1:20 000 ning kontaktvööndi skeemilt, joonis DP-01 on näha teedevõrk, juurdepääsutee planeeritavale alale, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon laiemalt. Uuetalu tee 3 kinnistu asub Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2003. aasta otsusega nr 076 kehtestatud Alliku küla Uuetoa IV ja Aaviku kinnistute detailplaneeringu koosseisus, millega jagati 10,0 ha maa-ala 42-ks elamu-, äri-, tootmis-, transpordi- ja maatulundusmaa krundiks ning määrati ehitusõigus 29 elamu ja kahe ärihoone rajamiseks. Uuetalu tee 3 kinnistu maasihtotstarve muudeti 100% ärimaaks ning määrati ehitusõigus kuni 2-korruselise ärihoone ja koos seda teenindava kõrvalhoone rajamiseks. Detailplaneeringu kohaselt kavandati kinnistule kauplusehoone rajamist. Planeeringuala läbib 35-110kV elektriõhuliin, mis on kavas rekonstrueerida vastavalt koostatavale Harju maakonna teemaplaneeringule. Saue valla üldplaneeringus jääb Uuetalu tee 3 kinnistu tihehoonestusala keskele nn valgele alale, mis oli arvestatud olemasolevate ja perspektiivsete elektriliinide kaitsevööndi alaks. Transpordimaad kavandati enamjaolt elektriliinide kaitsevööndisse. Uuetalu tee 3 kinnistu jääb osaliselt olemasoleva elektriliini 35-110kV kaitsevööndi ja perspektiivse Harku-Kiisa 330kV elektriliini kaitsevööndi koridori. Kehtiv detailplaneering näeb ette planeeringualale elamupiirkonna rajamist, mis on käesolevaks hetkeks osaliselt välja arendatud.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus:

Arvestades kinnistu suurust ja asukohta, siis majanduslikult ei ole sinna otstarbekas väikekauplust rajada. Kinnistule ei ole käesolevaks hetkeks asutud rajama planeeringujärgseid ehitisi, sh ei ole väljastatud ehituslube. Seetõttu soovib taotleja detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul osaliselt loobuda ja teeb ettepaneku kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Väikekaupluse asemel kuni kolme üksikelamu ehitamine ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskorralduses. Elamukruntide kavandamine olemasolevate elamute vahele on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas piirkonna elanike suhtes pigem positiivne. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi ja kuna Uuetalu tee 3 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on kehtiva detailplaneeringu alusel määratud ärimaa, siis ärimaana oleks kinnistut võimalik jätkuvalt kasutada.

Detailplaneeringuga tehakse aga ettepanek muuta kinnistu sihtotstarve elamu- ja sotsiaalmaaks.

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm alates 1 380 m² suurusega üksikelamu krunti ja 1000 m² suurune sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (lk 11) punkt 4.4 sätestab, et tiheasustusallas uute üksikelamute kruntide suuruseks peab *üldjuhul* olema 1 500 - 2 400 m². Üldplaneeringu seletuskirja rakendussätetes (lk 23) on sätestatud: „Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reeglina“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel“. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ning huvitatud isiku vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, moodustatakse üks ca 1000 m² suurune sotsiaalmaa sihtotstarbega

krunt, kuhu kavandatakse lastemänguväljaku rajamist ning mis võõrandatakse tasuta Saue vallale. Väiksemate kui 1500 m² suuruste elamukruntide planeerimine ongi tingitud asjaolust, et planeeritava kinnistu suurusest tulenevalt jääks pärast ca 1000 m² suuruse sotsiaalmaa krundi moodustamist elamumaa kruntide jaoks alles natuke alla 1400 m² ühe elamukrundi kohta.

Planeeritav ala paikneb piirkonnas, kus on varem väljaehitatud infrastruktuuriga elurajoon. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa sihtotstarbega osaliselt hoonestatud kinnistud. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust ja elamukruntide suurust, ei tekita vastuolu kolme ca 1 380 m² elamukrundi moodustamine ja hoonestamine tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt ning on hoonestatud põhiliselt ühepere- ja ridaelamutega, kus elamukruntide suurusteks on ca 1500 m² - 2500 m².

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta 2003. aastast kehtiva detailplaneeringu kohane ärimaa elamu- ja sotsiaalmaaks. Detailplaneering ei muuda kehtiva üldplaneeringu põhilahendust.

4.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.

Arimaa (Ä100%) sihtotstarbega Uuetalu tee 3 kinnistu baasil moodustatakse kolm elamumaa (E100%) krunti ning üks sotsiaalmaa (Ü100 %) sihtotstarbega krunt:

- krunt pos. nr 1 - suurusega 1384 m² (EE);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 1382 m² (EE);
- krunt pos. nr 3 – suurusega 1387 m² (EE).
- krunt pos. nr 4 – suurusega 1001 m² (Üm)

Territooriumi bilanss:

- 3 elamumaa krunti (EE) – 4153 m² (80.6 %)
- 1 sotsiaalmaa krunt (Üm) – 1001 m² (19.4 %)

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Joonisele on kantud ümbritsevate tänavate 5.0 m teekaitsevöönd.
Kitsendused vastavalt joonisele, leht DP-03.

4.4 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Elamumaa kavandamisel on lähtutud olemasolevast asustusstruktuurist ning seatud eesmärgiks selle jätkamine. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad väljakujunenud hoonestuse läheduses, moodustades nii ühtse terviku kõrvalkinnistutel asuvate majapidamistega ning antud piirkonnas laiemalt moodustub terviklikum miljö. Uuetalu tee äärde planeeritakse 2 üksikelamumaa krunti ning Uuetala tee äärde planeeritakse üks üksikelamumaa krunt ning 1 sotsiaalmaa krunt. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on aluseks võetud valla üldplaneering, samuti on arvestatud varemkoostatud piirkondlike hoonestustingimustega. Detailplaneeringuga on määratud ehitusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, vastavalt tabelile DP joonisel, leht 3 Põhijoonis ja tehnoõrgud. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud olemasoleva 110 kV kõrgepinge õhuliini 25 m kaitsevööndiga ning persp 330 kV kõrgepinge õhuliini 40 m kaitsevööndiga.

Ehitusalad ja hoonetevahelised kujad on määratud peamiselt lähtuvalt valgustingimustest, tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest. Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele, leht DP-03.

Elamumaa krundile on lubatud 1 põhihoone ning kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 300 m². Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvuhooneid.

Sademetrohkel aastaajal on tegemist liigniiske alaga, seetõttu ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, mistõttu vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldiseisvatena. Olenevalt maapinnast ja asukohast võib pinnas olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimusi.

Elamute korruselisus kuni 2 korrust ja kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m, abihoonetel 1 korrus ja kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Krundi täisehituse % - 25 %. Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (üksikelamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	345 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9,0 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (üksikelamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	345 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9,0 m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (üksikelamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	345 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9,0 m

Pos 4

Sotsiaalmaa krundile käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust ei kavandata. Krundile kavandatakse perspektiivis lastemänguväljaku rajamist. Enne lastemänguväljaku kavandamist sotsiaalmaa krundile, tuleb Saue Vallavalitsusel tellida elektromagnetvälja tugevuse mõõtmine. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad ületavad lubatud piire ning ei võimalda kinnistule lastemänguväljaku rajamist, siis tuleb Saue vallal kaaluda lastemänguväljaku rajamist planeeringuala lähipiirkonda ning sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt liinikaitsevööndis jääb ilma ehitusõigusest üldkasutatavaks maaks nt haljasalaks.

4.5 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekti koostamisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest. Elamust ja abihoonest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Arhitektuursed tingimused

Hoonestusviis – lahtine. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Katus: viilkatus või ühepoolse kaldega katus, kaldenurgad üksikelamutel 20° - 40°.

Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Soovituslik kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, krohv või tellis). Lubatud on erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine. Puitu võib kombineerida maakivi, looduskivi või krohvpinnaga. Värvitoonidest eelistada heledaid toone.

Krundi piirete osas tuleks nenede rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirded - piirete rajamise korral lahendatakse ehitusprojektiga. Piirded – läbipaistvatest materjalidest. Piirdeaedade kõrgus maapinnast võib olla kuni 1,5 m.

Esipiireteks kasutada puitaeda, kinnistute vahel võib kasutada, võrkpiire + haljastus. Samuti võib kinnistu piiri markeerida ainult haljastusega.

4.6 Haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Seetõttu on ette nähtud elamukruntide 15% kõrghaljastuse rajamise nõue. Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Lisaks sellele saab haljastusega ala rajada planeeritavale sotsiaalmaale. Teede äärde näha ette tihe põõsarinne. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest. Kõik krundisisesed teed ja platsid näha ette kõvakattega.

4.7 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Olmeprügi - Olmejätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojektiga asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt Jäätmeseadusele ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.8 Liikluskorraldus. Vertikaalplaneerimine.

Teede lahenduse aluseks on kehtestatud Uuetoa -IV ja Aaviku mü detailplaneering. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Laagri-Harku mnt.-lt lähtuva Kotka tee (kohalik valla maantee) kaudu. Joonisele on kantud tänavate teekaitsevöönd - 5,0 m krundi piirist. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval. Planeeritavate kruntide sissesõiduteede min. laiusteks näha ette 3,5 m

Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismormatiivile nähakse väikeelamu kohta 2 parklakohta. Parklate paiknemine krundil lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

Vertikaalplaneerimine arvestada maapinna loodusliku kaldega, olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 10 - 20 cm võrra. Krundisiseste teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

4.9 Tuleohutus

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004.a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Tuletõrjeveresi saadakse varemplaneeritud tuletõrjehüdrandist, mis asub Uuetoa tee ja Uuetalu tee ristmikul, vastavalt DP põhijoonisele, leht DP-03. Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiivdokumentidele.

-Naaberkinnistute hoonetevaheline tuletõrjekuja peab üldjuhul olema 8.0 m.

- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8.5 m.

- hoone maksimaalne korruselisus on 2

- hooned kuuluvad min. tuleohutusklassi TP3.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812, osa 6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

4.10 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud EVS 809-1 2002. Kuriteohtu vähendavad rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmatud alal, naaberladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

4.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;

- vajalike servituutide seadmine.
- Enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb tehnovõrgud kuni liitumispunktideni välja ehitada.
- Liitumislepingute sõlmimine.
- Ehitusprojekti koostamine.
- Ehitusloa taotlemine.
- Hoone ehitamine ja vastuvõtmine.
- Elektrivarustuse kohta projekti koostamine (tööjoonised vaja kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga).

Ühendused tehnovõrkudega (elektrivarustus, vesi ja kanalisatsioon) rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

5. INSENERVARUSTUS

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed

Vaadeldava ala teed ja tehnovõrgud on lahendatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringu käigus. Käesoleva tööga muudetakse osaliselt varemkehtestatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringu Uuetoa tee 3 kinnistul. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ärimaa sihtotstarbega kinnistu ümberkruntimine ja maasihtotstarbe muutmine elamumaaks – kuni kolme üksikelamu rajamiseks ning üheks sotsiaalmaa krundiks. Käesoleva tööga on lahendatud moodustatavatele kruntidele liitumispunktide määramine. Vastavalt AS Kovek tehnilistel tingimustele Uuetalu tee 3 kinnistu detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks 20.02.2015.a. on hetkel väljatöötamisel kogu Kotka elamupiirkonna ÜVK kompleksne skeemlahendus.

Veevarustus

Detailplaneeringus näha ette ajutise lahendusena veeühenduse Uuetalu tee ja Uuetoa tee tänava olemasolevast veevarustuse tupikvõrgu De 40 mm torustikust (vt. tehn. tingimuste lisa 1 – VK liitumispunktide asendiplaan). Kinnistute veevarustuseks näha ette elamute toitetorustik De 32 mm kuni kinnistu piiri taga asuvasse liitumispunkti, kus paikneb maakraan ca 0.5 – 1.0 m kinnistu piirist väljapool. Uue veevarustuse ringvõrgu De 110 torustike valmimisel ühendatakse olemasolevad liitumispunktid ümber AS Kovek poolt rajatud ringvõrgu toitele.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus vooluhulgaga kuni 10 l/s on võimalik peale projekteeritava ja väljaehitatava veevarustuse ringvõrgu De110 mm lähipiirkonna hüdrantidest 150 m raadiuses.

Reovete kanalisatsioon

Reovete ärajuhtimine on võimalik peale projekteeritavate isevoolsete kanalisatsiooni tänavatorustike De160 mm väljaehitamist Uuetalu ja Uuetoa teel. Planeeritavatele kinnistutele ehitatakse välja kanalisatsiooni liitumispunktid asendiplaanil märgitud kohtades. Kanalisatsioonitorustik nähakse ette lahkvoolne.

Saju-, pinna- ja dreneaživete ärajuhtimine on võimalik peale projekteeritava ja väljaehitatava isevoolse dreneaži ja sadevete torustiku rajamist Uuetalu ja Uuetoa teel.

5.2 Soojavarustus.

Elamute soojavarustus lahendatakse lokaalküttena või kohtküttena – näiteks soojuspumbad, päikesepatareid, küttekolded.

5.3 Elektri- ja sidevarustus

Käesoleva tööga on koostatud Saue vallas, Alliku külas asuva Uuetoa tee 3 detailplaneering, eesmärgiga osaliselt korrigeerida kehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneeringut ja näha ümberplaneeritavale maa-alale ette 3 ehitusõigusega üksikelamu krunti. Vaadeldava ala teed ja tehnovõrgud on lahendatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringu käigus. Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 227254 12.02.2015.a. näha tarbijate varustamine ette Tootsi AJ 0.4 kV kaabelliini F1 nr 19830 asuva jaotuskilbi Uuetoa JK11 toitele ning kaabelliini F6 nr 19997 toitele. Igale elamumaa krundile on oma arvesti koht. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x(3x16A). Liitumiskilbid on planeeritud kruntide vahetus läheduses.

Detailplaneeringus on määratud tehnotrassid 0.4 kV kaabelliinile ning asukohad liitumiskilpidele. Olemasoleva jaotuskilbi Uuetoa JK11 kõrvale Uuetalu teel on planeeritud 2.- kohaline liitumiskilp kruntide pos. nr.1 ja 2 elektrivarustuse tagamiseks. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Detailplaneeringule on kantud 110 kV kõrgepinge õhuliini 25.0 m kaitsevöönd ja perspektiivse 330 kV kõrgepinge õhuliini 40.0 m kaitsevöönd.

Sidevarustus

Lahendatakse raadio- või mobiilsidevõrgu kaudu.

Koostas:

T. Sirp