

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

**UUE TOA TEE 18 KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**
Harju maakond, Saue vald, Alliku küla.

Töö nr: 12-17DP
Stadium: Detailplaneering

Tellij: Aivar Tootsi

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

Volitatud arhitekt, tase 7: Tõnis Sirp
tel. 5667 6359

Tallinn 2017.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

- Väljavõtted **ajalehtedest** „Koduvald“ ja „Eesti Päevaleht“ DP algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise kohta.
- Väljavõte - Ametlikud Teadaanded: Keskkonnamõju hindamise teated.
- Saue Vallavalitsuse korraldus 25. aprill 2017 nr 297 Alliku küla Uuetoa tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.
- 25.04.2017.a. Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja eelkokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeritav maa-ala. Kehtivad kitsendused.
- 3.2 Maaomand planeeritaval alal.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

- 4.1 Detailplaneeringu muutmise põhjendus ja vastavus valla üldplaneeringule

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

- 5.1 Üldosa
- 5.2 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.
- 5.3 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus.
- 5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.
- 5.5 Haljastus ja heakord.
- 5.6 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus
- 5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele
- 5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine.
- 5.9 Tuleohutus
- 5.10 Kuritegevuse ennetamine
- 5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

6. TEHNOVÕRGUD

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

6.2 Soojavarustus.

6.3 Elektri- ja sidevarustus

7. LISAD

Katastriüksuse plaan;

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (LISA 1).

Väljavõte Uuetalu tee 6, 8, 10, 12, 14, 16 kinnistute dp. põhijoonisest (LISA 2).

Väljavõte Uuetalu tee 6, 8, 10, 12, 14, 16 kinnistute dp. ehitusõiguse tabel (LISA 3).

Tehnilised tingimused:

AS Kovek tehnilised tingimused Alliku külas Uuetoa tee 18 kinnistu detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks 16.06.2017.a.

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 253400, 26.06.2017.

III. JOONISED

Asukoha skeem M 1: 20 000 DP-01

Kontaktvööndi skeem M 1: 5000 DP- 02

Tugiplaan M 1: 1000 DP-03

Põhijoonis ja tehnovõrgud M 1: 1000 DP-04.

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 Uuetoa tee 18 kinnistu detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on omanikupoolne sooviavaldus ja Saue Vallavalitsuse 25.aprilli 2017. aasta korraldus nr 297. detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadustik.
- Saue Vallavolikogu 27.augusti 2015.aasta määrus nr 14 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“.
- Saue valla üldplaneering (2012).
- Uuetoa tee 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneering (2005.a.).
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2026.
- 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 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Uuetoa tee 18 kinnistu ja lähiala kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine kuni kolme üksikelamu rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Kõrgema taseme planeeringud:

Saue valla kehtiva üldplaneeringu (Lisa 1) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tihehoonestusalas Kotka tee elamupiirkonnas. Üldplaneeringuga on Kotka tee piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud enamjaolt pere- ja ridaelamumaa. Uuetoa tee 18 kinnistu maa-alale ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud, kuna see asub kahe kõrgepingeliini trassikoridoride vahel. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et määratlemata juhtotstabega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ja ehitustingimused.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritav maa-ala. Kehtivad kitsendused.

Uuetoa tee 18 kinnistu asub Alliku küla Uuetoa tee 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneeringu (2005) koosseisus, millega jagati 1,84 ha suurune maa-ala 6-ks elamumaa ja üheks sotsiaalmaa (üldmaa) krundiks ja määrati ehitusõigus üksikelamute rajamiseks. Elamumaa kinnistutele nähti ette kuni 2-korruseliste eramute rajamine, vastavalt lisatud väljavõttele eelpoolnimetatud detailplaneeringu põhijoonisest (Lisa 2) ning ehitusõiguse

tabelist (Lisa 3). Ümberplaneeritav maa-ala paikneb üldmaaks ettenähtud alal – muutes üht osa varemkehtestatud Uuetoa 6-16 detailplaneeringust.

Ümberplaneeritav kinnistu paikneb Laagri alevikust põhjapool. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Harku-Laagri mnt.-lt. piki olemasolevat Kotka-Tootsi-Kraavi-Uuetoa teed, teepikkusega 1.2 km. Teeristist piki Harku-Laagri mnt-d kuni Laagri aleviku keskusesni tuleb veel ligikaudu 1.8 km. Perspektiivse ühendustee rajamisel oleks otsetee alevikku alla 1 km. Kinnistu paikneb Kotka tee elamupiirkonnas, mis on peamiselt hoonestatud üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Üldplaneeringuga on Kotka tee piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud enamjaolt pere- ja ridaelamumaa. Planeeritav ala piirneb põhja poolt Uuetoa tee ning lääne poolt Uuetalu põik üksikelamukruntidega. Ida pool paikneb juurdepääsutee - Uuetoa tee. Lõunal pool paiknevad veel väljaehitamata Koru kinnistu (Veskimöldre 2) avalik park. Uuetoa tee 18 kinnistul hoonestus puudub. Maa-ala idaservas piki Uuetoa teed ning selle perspektiivset pikendust kulgeb olemasolev 110 kV kõrgepinge õhuliin, vee- ja kanalisatsioonitrass ning kuivenduskraav. Lisaks paiknevad kinnistu lõunaosas Uuetoa tee ja Uuetalu põik teega ringistatud vee- ja kanalisatsiooni trassid. Tehnovõrgud on lahendatud piki olemasolevaid teid ja tänavaid varemkehtestatud tööde käigus. Planeeritav ala kujutab endast lagedat tühermaad, kus kõrghaljastus puudub. Aja jooksul on maa-alale veetud pinnast ning ehitusmaterjali. Kinnistu reljeef on tasane, väikese langusega lõuna suunas. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +31.34 – 30.97.

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.

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval ala paikneb 1 katastriüksusel:

- Uuetoa tee 18, kü tunnus 72701:002:1285, pindala 7182 m²,
Sihtotstarve – üldmaa (Ü100%).

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu joonisel, leht DP-04.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Saue valla kehtiva üldplaneeringu (Lisa 1) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav ala tihehasutsualal Kotka tee elamupiirkonnas. Üldplaneeringuga on Kotka tee piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud enamjaolt pere- ja ridaelamumaa. Uuetoa tee 18 kinnistu jääb olemasoleva tihehoonestusala äärealale ning maa-alale ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud, kuna see asub kahe kõrgepingeliini trassikoridoride vahel. Samas on varasemate detailplaneeringutega trassikoridoride vahelisele alale määratud ehitusõigused üksikelamute ehitamiseks (kruntide hoonestusalad on jäetud elektriliinide kaitsevöönditest 25+25m väljaspoole). Analoogselt jääb ka Uuetoa tee 18 kinnistu olemasoleva 35-110 kV kaitsevööndi koridori. Ka siin, nii nagu Uuetoa tee ja Uuetalu põik tänavate varemoodustatud kruntidega, on samuti võimalik hoonestusalad jätta liinide kaitsevööndist väljapoole.

Asukoha skeemil M 1: 20 000, joonis DP-01 ning kontaktvööndi skeemilt, joonis DP-02 on näha teedevõrk (sh. planeeritav), juurdepääsutee planeeritavale alale, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon laiemalt.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 5 detailplaneeringut, vastavalt „Kontaktvööndi skeemile“:

- Uuetoa tee 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 2005.a.
- Koru mü (Veskimöldre 2) detailplaneering, kehtestatud 2015;
- Uuetoa tee 3 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 2015.a.
- Uuetalu-23 mü detailplaneering, kehtestatud 2005.a.
- Uuetalu IV ja Aaviku kinnistu detailplaneering 2003.a.

Vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule on 35-110kV elektriõhuliin kavas perspektiivis rekonstrueerida Harku-Kiisa 330kV elektriõhuliiniks, mille kaitsevöönd on 40+40m. Varasemate detailplaneeringutega on persp. elektriõhuliini trassikoridori kaitsevööndis, vahemikus 25-40 m, määratud ehitusõiguse 1-korruseliste abihoonete ehitamiseks. Kehtiv Uuetoa tee 6-16 kinnistute detailplaneering nägi taoliselt ette elamupiirkonna rajamist, mis on käesolevaks hetkeks ka välja arendatud. Analoogselt naaberaladega planeeritakse ka planeeritavale alale väikeelamud. Vahetult ümbritseval alal on elamud valdavalt katusekorrustega, traditsioonilise viilkatusega hoonetüübi stiilis. Katusekalded on enamjaolt vahemikus 0-36 kraadi. Kinnistutel paiknevad lisaks 1-2 abihoonet. Välisviimistluse osas on valdavalt kasutatud puitu, krohvi ning kivi.

4.1 Detailplaneeringu muutmise põhjendus ja vastavus valla üldplaneeringule

Saue Vallavalitsus arutas detailplaneeringu algatamise taotlust oma 07. märtsil 2017. aastal toimunud istungil ning otsustas küsida vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonilt seisukohta (15.03.2017), kas maakomisjoni hinnalgul sisaldab kavandatav planeeringulahendus ettepanekut Saue valla kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuna Saue valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Uuetoa tee 18 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud elamumaa. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine planeerimisseaduse § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Komisjon jäi seisukohale, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu, kuna kolme krundi maa moodustab väga väikese osa Kotka tee ja Veskimöldre 2 piirkondade suurest elamupiirkonnast. Tegemist on ca 0,7 ha suuruse kinnistuga, mis jääb tiheasustusalale ning piirneb olemasoleva elamurajooniga, mis ei ole komisjoni hinnalgul oluline ja ulatuslik. Uuetoa tee 18 kinnistu maasihtotstarbe muutmine osaliselt elamumaaks ja kinnistute hoonestamine elamutega ei muudaks Saue valla üldplaneeringu põhilahendust. Kuni kolme üksikelamu ehitamine ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskorralduses. Üksikelamu krundid moodustatakse jätkuks olemasolevate Uuetoa tee elamukruntide juurde. Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ka muid olulisi või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi Saue Vallavalitsuse ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni hinnalgul ei esine. Otsuse vastuvõtmisel on kaalutud ka asjaoluga, et funktsionaalselt seoselt on planeeringu ala asukoht igati sobiv üksikelamute rajamiseks ning selleks on antud piirkonnas sobiv infrastruktuur. Üksikelamute rajamise mõju suurus ja

ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ja ei riiva avalikku huvi. Kinnistute ümbruskonnas koosneb maakasutus reeglina elamumaadest ning mõistlik oleks ehituslikult elamuhoonete funktsiooni jätkamine. Kavandatud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ning ehitusmastaapi. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (lk.11) punkt 4.4 sätestab, et tihehoonestusalal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab üldjuhul olema 1500-2400 m². Planeeritavad krundid jäävad vahemikku 1700 -1800 m².

Uuetoa tee 6-16 kinnistute detailplaneeringu koostamise ajal puudus Saue valla üldplaneering ja ei olnud plaanis Veskimöldre 2 elamurajooni elamuarendus ja seetõttu oli Uuetoa tee planeeritud tupikteena, mis lõppes Uuetoa tee 18 kinnistu piiril. Käesoleva tööga nähakse ette Uuetoa tee ühendamine Veskimöldre 2 sisetänavaga (Mailase tänav). Kuna tee ei ole juurdepääsuks ainult Uuetoa tee ääres paiknevatele elamukruntidele, vaid on samas piirkonnas paljudele teistele elamutele, siis soovib vald Uuetoa tee 18 kinnistul transpordimaa krundi moodustamist ning ühendustee rajamist elamupiirkondadega. Tegemist on avaliku tänavaga ning on seotud avaliku huviga. Sellest tulenevalt moodustatakse maa-alale lisaks transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis võõrandatakse peale väljaehitamist tasuta Saue vallale. Lisaks ühendustee rajamisega kahe elamupiirkonna vahele on vajalik Uuetoa teelt üle Uuetoa tee 18 kinnistu lõunaosa veetorstike ringistamine Uuetalu põik teega, mis tagab tuletõrjevee vajadusteks vajaliku koguse 10 l/s. Selleks otstarbeks laiendatakse transpordimaad kuni Uuetalu põik transpordimaani.

Uuetoa tee 18 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on sotsiaalmaaks (üldmaa). Kotka tee piirkonnas on uute detailplaneeringute koostamisega juurde lisandunud avalikkusele suunatud haljasalasad (Kotka elamurajoonis, Väana jõe ääres) ning seoses uue Veskimöldre 2 elamurajooniga on Pääsküla jõe äärde ette nähtud 15 ha suurune maa-ala, kuhu rajatakse avalik park ja kõnniteed. Sellest tulenevalt ei kahjusta elamupiirkonna huve Uuetoa tee 18 kinnistule kolme elamukrundi rajamine. Kotka tee ja Veskimöldre 2 elamupiirkonda on piisavalt tagatud avalikku ruumi.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 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.

5.2 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Servituudid ja kaitsevööndid.

Sotsiaalmaa (Ü100%) sihtotstarbega Uuetoa tee 18 kinnistu baasil moodustatakse kolm elamumaa (E100%) krunti ning üks transpordimaa (L100 %) sihtotstarbega krunt:

- krunt pos. nr 1 - suurusega 1787 m² (EE);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 1842 m² (EE);
- krunt pos. nr 3 – suurusega 1724 m² (EE).
- krunt pos. nr 4 – suurusega 1829 m² (L)

Territooriumi bilanss:

- 3 elamumaa krunti (EE) – 5353 m² (74.5 %)
 - 1 transpordimaa krunt (L) – 1829 m² (25.5 %)
- Kokku 4 kinnistut 7182 m² (100.0 %)

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Joonisele on kantud 5,0 m teekaitsevöönd.
Kitsendused vastavalt joonisele, leht DP-04.

5.3 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Elamumaa kavandamisel on lähtunud olemasolevast asustusstruktuurist ning eesmärgiks on seatud selle jätkamine. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad väljakujunenud hoonestuse läheduses, moodustades nii ühtse terviku kõrvalkinnistutel asuvate majapidamistega ning antud piirkonnas laiemalt moodustub terviklikum miljö. Uuetoa tee äärde planeeritakse 3 üksikelamumaa krunti ning lisaks Uuetoa tee ühendustee transpordimaa krunt. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on aluseks võetud valla üldplaneering, samuti on arvestatud varemkoostatud hoonestustingimustega. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud olemasoleva 110 kV kõrgepinge õhuliini 25.0 m kaitsevööndiga ning persp. 330 kV kõrgepinge õhuliini 40.0 m kaitsevööndiga.

Ehitusalad ja hoonetevahelised kujad on määratud peamiselt lähtuvalt valgustingimustest, tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest. Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitisealused pinnad, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Elamumaa krundile on lubatud 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet (1+2). Naabrite nõusolekul võib abihooned ehitada krundi piirini, arvestades kehtivate tuleohutusnormidega. Asukoht kooskõlastada naaberkinnisasja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud) on teadlik(ud) nende katastriüksustele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendus(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike (tulemüür) või muude abinõudega. Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihooned ei ole seotud abihoonete arvuga krundil. Sademeterohkel 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.

Elamu maksimaalne korruselisus: 2 korrust, abihoonel - 1 maapealne korrus.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1

| | |
|--|------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa; |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1+2 (elamu + abihoone) |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 425 m ² |
| Hoonete suletud brutopind | 600 m ² |
| Hoonete suurim kõrgus (elamu/abihoone) | 9.0 / 5.0 m |

Pos 2

| | |
|--|-------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa; |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1+2 (elamu + abihooned) |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 425 m ² |
| Hoonete suletud brutopind | 600 m ² |
| Hoonete suurim kõrgus (elamu/abihooned) | 9.0 / 5.0 m |

Pos 3

| | |
|--|-------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa; |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1+2 (elamu + abihooned) |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 425 m ² |
| Hoonete suletud brutopind | 600 m ² |
| Hoonete suurim kõrgus (elamu/abihooned) | 9.0 / 5.0 m |

Pos 4

Transpordimaa krunt moodustatakse olemasoleva tee pikendamiseks kuni naaberkinnistu piirini ning VK torustike ringistamiseks algusega Uuetalu põik.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne. 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.

Katusekalle: 0° - 45°.

Katusekalle määratakse ehitusprojektis.

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

Välisviimistluse nõuded: hoonete fassaadid liigendada erinevate fassaadimaterjalidega. Välisviimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, krohv või tellis), vältida imiteerivaid materjale (plastik). Ei ole lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freespalgil. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus. Ehitusprojekti koostamisel arvestada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurset ja esteetilist sobivust konkreetsele kohta ning hoonetüübi valikul vahetus naabruses asuvate hoonetüüpidega.

Piirded - läbipaistvatest materjalidest. Piirdeaedade kõrgus maapinnast võib olla kuni 1.5 m. Esipiireteks kasutada puitaeda, kinnistute vahel võib kasutada, võrkpiire + haljastus. Planeeritavad piirded peavad sobima üldise arhitektuurse lahendusega ning sobima konkreetsele kohta. Piirete asukoht määratakse projekteerimise järgmisel etapil – hoonete projekteerimise staadiumis. PS. Piirde väravad ei tohi avaneda tee poole. Keelatud on rajada pikki ja kõrgeid tumme (tihe plank, kivi) piirdeid.

5.5 Haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Soovitav on istutada piisavalt madal- ja kõrghaljastust, arvestades kõrgepingeliini kaitsevööndi piirangutega. Teede äärde näha ette tihe põõsasrinne. Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest. Vastavalt Elering AS kooskõlastavale kirjale nr 12-9/2017/1736, 08.08.2017.a. võib 110 kV õhuliini kaitsevööndis olla haljastus kõrgusega kuni 4.0 m maapinnast. Kõik krundisisesed teed ja platsid näha ette kõvakattega. Heakord ja haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

5.6 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 keskkonnakaitsealsetest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

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

5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Käesoleva tööga pikendatakse Kotka elamupiirkonna paiknev sisekvartali tänav (Uuetoa tee) kuni naaberkinnistu piirini. Nähakse ette Uuetoa tee ühendamist Veskimõldre 2 elamurajooni planeeritud sisetänavaga (Mailase tänav). Ühendustee lahenduse aluseks on kehtestatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneering, mis on olnud aluseks ka Uuetoa tee 6-16 kinnistute detailplaneeringus. Joonisele on kantud Uuetoa tee kaitsevöönd - 5.0 m krundi piirist. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Sõidutee laius on 4.6 m, millele liituvad 0.5 m laiused teeperved. Sõiduteed on asfaltkattega. Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval.

Parkimine

Vastavalt Elering AS kooskõlastavale kirjale nr 12-9/2017/1736, 08.08.2017.a. tuleb teede ja parklate ehitamisel tagada min. 7.0 m puhasvahe õhuliini alumise juhtme ja teepinna vahel. Soovituslikult parklat mitte rajada otse õhuliini juhtme alla (jäätumisest tingitud jääpurikad), vaid sellest vähemalt 5.0 m kaugusele. Igale planeeritud krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoon- või murukiviga.

Müra

Planeeritav ala asub piirkonnas, kuhu ei ulatu liiklusrüüruast tulenevat negatiivset mõju. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Ventilatsiooni valikul arvestada madalat mürataset.

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. Krundisest teede kätte 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.

5.9 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse ette kolme üksikelamu rajamine.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevõõnditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiivdokumentidele:

- Naaberkiinnistute hoonetevaheline tuletõrjekuja peab üldjuhul olema 8.0 m.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 9.0 m.
- eluhoone maksimaalne korruselisus on 2
- hooned kuuluvad min. tuleohutusklassi TP3.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil Uuetoa teel, vahetult planeeritava krundi pos. nr 1 piirkonnas. Asukoht vastavalt joonisele DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“. Olemasolevast ühisveevärgist tagatakse tulekustutusvesi 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812, osa 6:2012.

5.10 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud 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 sissemurdumiste ohtu. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele. Alliku küla Uuetoa tee

18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja arendaja vahel 25. aprillil 2017 aastal sõlmitud kokkuleppele.

5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Uuetoa tee 18 kinnistu ümberkruntimine ning selle baasil kolme elamumaa krundi moodustamine ning transpordimaa krundi moodustamine Uuetoa tee pikendamiseks naaberalale. Lisaks ühendustee rajamisega kahe elumupiirkonna vahele on vajalik Uuetoa teelt üle Uuetoa tee 18 kinnistu veetorstike ringistamine Uuetalu põik teega, milleks on maa-ala lõunaosas ette nähtud transpordimaa laiendus. Detailplaneeringu ala piirkonnas ÜVK võrkude projekteerimisel juhendada Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast 2013-2026.a. Lahendus on koostatud vastavalt AS Kovek 16.06.2017.a. poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Alliku külas Uuetoa tee 18 kinnistu detailplaneeringu ÜVK koostamiseks. Piirkonna vee-ettevõtja poolt on planeeritavale maa-alale rajatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud ning plan. krundi pos. nr 1 tarbeks on välja ehitatud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkt. Käesoleva tööga lahendatakse teistele kavandatavale elamukrundile vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktide määramine, mille kohta on tehnilistele tingimustele lisatud - liitumispunktide asendiplaan.

Veevarustus

Detailplaneeringus näha ette planeeritavate kinnistute pos. 2 ja 3 veeühendused Uuetalu põik ja Uuetoa tee tänava olemasolevast veevarustuse ringvõrgust DE 110mm torustikust, milleks ehitada välja kr. pos 2 ja 3 uued veeliitumispunktid MK2/VLP2 ja MK3/VLP3 (vastavalt tehn.ting lisatud liitumispunktide asendiplaanile). Kinnistute veevarustuseks näha ette veetühendustorustik De32mm kuni kinnistu piiri taga asuvasse liitumispunkti maakraan DN25mm ca 0.5 – 1.0 m kinnistu piirist väljapool.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus vooluhulgaga kuni 10 l/s on võimalik peale projekteeritud ja ehitatava uues Koru arenduses asuva VTJ valmimist veevarustuse ringvõrgu De110 mm lähipiirkonna hüdrantidest 150 m raadiuses. Lähim hüdrant asub kinnistu Uuetoa tee 18 piiri taga, Uuetoa teel.

Reovete kanalisatsioon

Detailplaneeringu piirkonnas on reovee ärajuhtimine võimalik AS Kovek olemasoleva isevoelse kanalisatsiooni tänavatorustiku De 160mm kaudu Uuetoa teel ja Uuetalu põik ühenduse kaudu. Planeeritavate kruntide pos. nr 2 ja 3 ehitatakse välja kanalisatsiooni liitumispunktid KK2/KLP2 ja KK3/KLP3 liitumispunktide asendiplaanil näidatud kohas. Kinnistu pos. nr 1 kanalisatsioon ühendada olemasolevasse liitumispunkti KK1/KLP1. Kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Plan. krundi isevoelse kanalisatsiooni DE 160mm lahendus antakse elamu ehitusprojekti koosseisus.

Saju-, pinna- ja dreneaživete lahendus

Saju -, pinna- ja dreneaživete juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademeveed kruntidelt juhtida kuivenduskraavi Uuetoa teel.

6.2 Soojavarustus.

Elamute soojavarustuse võib lahendada kas soojuspumpade, elektrikütte, päikesepatareide baasil jne. Soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvstada, et tekkiv müra ei sega naabreid. Ehitusprojektides esitada soojuspumpade baasil kavandatavate küttesüsteemide müratasemete andmed. Võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalmistri 04.03.2002.aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Projektide seletuskirjades kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

6.3 Elektri- ja sidevarustus

Käesoleva tööga on koostatud Saue vallas, Alliku külas asuva Uuetoa tee 18 kinnistu detailplaneering, eesmärgiga osaliselt korrigeerida 2005.a. kehtestatud Uuetoa tee 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneeringut ning näha ümberkrunditavale kinnistule 3 üksikelamu krundi moodustamine. Vaadeldava ala teed ja tehnoõrgud on lahendatud varemkoostatud detailplaneeringute käigus. Detailplaneeringule on kantud 110 kV kõrgepinge õhuliini 25.0 m kaitsevöönd ja perspektiivse 330 kV kõrgepinge õhuliini 40.0 m kaitsevöönd. Kuna olemasolev 110 kV elektriõhuliin on perspektiivis kavas rekonstrueerida 330kV elektriõhuliiniks, mille kaitsevöönd on 40+40m, siis on hoonestusalade määramisel on aluseks võetud varasemate detailplaneeringute lahendused, kus perspektiivse elektriõhuliini trassikoridori kaitsevööndis, vahemikus 25-40 m on määratud ehitusõigus 1.-korruseliste abihoonete ehitamiseks ning ei ole lubatud rajada elamuhooned. Kehtiv Uuetoa tee 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneering nägi ette taoliste hoonestusaladega elamupiirkonna rajamist, mis on käesolevaks hetkeks ka välja arendatud. Analoogselt lahendust planeeritakse ka planeeritavale alale. Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 253400 26.06.2017.a. näha tarbijate varustamine ette Tootsi AJ F5 toitele. Detailplaneeringus on määratud trassid 0.4 kV kaabelliinile ning asukohad liitumiskilpidele. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide vahetus läheduses. Igale elamumaa krundile on oma arvesti koht. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3 planeeritavale krundile kokku: 3x(3x16A). Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Sidevarustus

Lahendatakse raadio- või mobiilsidevõrgu kaudu.

Koostas:
Arhitekt
Tõnis Sirp

KOOSKÖLASTATUSTE KOONDTABEL

Uuetoa tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Alliku küla, Saue vald, töö nr 12-17DP

| Jrk nr. | Kooskõlastav organisatsioon | Kooskõlastuse kuupäev ja nr. | Kooskõlastuse täielik ärakiri | Kooskõlastuste originaali asukoht | Märkused |
|---------|-------------------------------|------------------------------|---|---|--|
| 1. | Päästeameti Põhja päästkeskus | 01.08.2017 nr 371-2017-2 | Kooskõlastatud Aleksandra Pristavko ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor vt. digitaalallkirjade kinnitusleht. | Paikneb Saue Vallavalitsuse arhiivi eksemplaris - kooskõlastavad lisalehed | |
| 2. | Elering AS | 08.08.2017 nr 12-9/2017/1736 | Kooskõlastatud Enno Bender Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja. tingimustel: vt lisaleht (allkirjastatud digitaalselt). 1. Projektialal paikneb Elering AS-le kuuluv 110 kV kõrgepinge õhuliin Kiisa-Harku L086 2. Teede ja parkla ehitamisel tuleb tagada min.7.0 m puhasvahe õhuliini alumise juhtme ja tee pinna vahel juhtme temperatuuri +60°C juures. 4. 110 kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 4 m maapinnast. 4. Enne tööde algust 110kV õhuliini kaitsevööndis, tehnikaga üle 4.5m, vormistada kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis töötamise luba e-maili vho.kooskolastused@elering.ee vahendusel. | Paikneb Saue Vallavalitsuse arhiivi eksemplaris - kooskõlastavad lisalehed. | Tingimused on määratud täitmiseks ehitusprojekti koostamiseks. |
| 3. | AS Kovek | 03.08.2017 | Kooskõlastatud Aare Söer juhatause liige vt. digitaalallkirjade kinnitusleht. | Paikneb Saue Vallavalitsuse arhiivi eksemplaris - kooskõlastavad lisalehed. | |

| | | | | | |
|----|-----------------------|--------------------------|--|---|--|
| 4. | Elektrilevi OÜ | 26.07.2017 nr 0315499304 | Kooskõlastatud Enn Truuts tingimused: - tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; - tingimused lisatud projektile. vt lisaleht (allkirjastatud digitaalselt). | Paikneb Saue Vallavalitsuse arhiivi eksemplaris - kooskõlastavad lisalehed | Tingimused on määratud täitmiseks ehitusprojekti koostamiseks. |
| 5. | Uuetoa tee 18 tellija | 08.2017.a. | /Allkiri/ Aivar Tootsi | Paikneb Saue Vallavalitsuse arhiivi eksemplari joonisel, leht DP-04 ning tiitellehel. | |
| | | | | | |

Koostas:
arhitekt
Tõnis Sipi