

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneering on koostatud SRV EHITUSE AS esindaja Margus Mändmetsa tellimusel Saue linnas asuva Väljaotsa maaüksusele. Detailplaneeringu aluseks on Saue Linnavolikogu otsus 23.september 2004 nr.144 detailplaneeringu algatamisest.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- Saue linna üldplaneering (kehtestatud Saue Linnavolikogu määrusega nr 57 21.06.2001)
- detailplaneeringu algatamise korraldus
- Saue linnavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- topo- geodeetiline alusplaan (FIE PEETER KUHLBARS töö nr. 186, juuli 2004.a.)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Saue linnas, Tallinn- Pärnu- Ikla mnt. Saue liiklussõlme vahetus läheduses. Kinnistu piirneb põhjaküljest nn Jälgimäe teega.

Maa- alal puudub silmatorkav reljeef.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad +36,5....+34,7 vahele.

Ala on suhteliselt tasane. Ühtlane langus on põhjast lõunasse.

2.2 Olemasolev taimestik

Enamus alast on looduslik rohumaa, kinnistut piirab kahest küljest kuusehekk.

2.3 Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

Naabrid:

Põhjas- Saue vald, Vanamõisa küla, Tuuleveski-2 katastriüksus

Idas- Tallinn- Pärnu- Ikla mnt

Edelas- Endla ja Männiku katastriüksused

Läänes- Kungla katastriüksus- Saue linnavalitsuse korraldus nr 285 „Detailplaneeringu algatamine Kungla maaüksuse planeerimiseks” 08.september 2004.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib AS Tallinna Veele kuuluv Saue linna teenindav kanalisatsiooni survetrass.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast tootmis-, liiklus- ja ärimaaks. Koostamisel olevas Saue linna üldplaneeringus on ette nähtud planeeritavale alale ärimaa sihtotstarve, käesolevas planeeringus muudetakse see osaliselt tootmiskaaks (traktorite müügikeskushooldajaam). Asukoht on selleks soodne, kuna kinnistu asub nii lähedal Tallinn- Pärnu – Ikla mnt- le.
- ettepanekute tegemine uute kruntide moodustamiseks
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele kruntidele
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse , haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja põhimõtteid:

- teeseadusest tulenevad piirangud
- üldplaneeringut (kehtestatud Saue Linnavolikogu määrusega nr57 21.06.2001) muutev detailplaneering- planeeritav ala asus linnast väljas. Tegemist on endise Saue valla maaga, mille kohta puudub üldplaneering.

3.2 Planeeritud krundid

Planeeritavale alale on ette nähtud 1 äri ja 1 tootmiskaas sihtotstarbega krunt ning 2 liiklusmaa krunti- vastavalt üldplaneeringule.

Juurdepääs krundile toimub rekonstrueeritavalt nn Jälgimäe teelt.

Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud krundijaotuse ja ehitusõiguse joonisel (joonis nr.3)

3.3 Projekteeritud hoonete hoonestustingimused

Igale krundile on ette nähtud üks hoone.

Maksimaalne korruselisus: 3 korrust $\leq 12m$.

Hoone katusekalle peaks jääma vahemikku $0-20^\circ$.

Katuse harja suund on ette nähtud risti või paralleelne Tallinn- Pärnu- Ikla mnt.- ga.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiivdokumentidele ja on ära näidatud põhijoonisel.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukoht krundil orienteeruv.

Rajatava hoone arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne. Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks TP-2.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

3.4 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Planeeringu ala asub osaliselt järgmistes kaitsetsoonides: Osaliselt on planeeritud maa- ala 50m laiuse Tallinn- Pärnu- Ikla mnt. teekaitsevööndis (Teeseadus RT I 1999, 26, 377). Planeeritavatele tänavatele on määratud tänava kaitsevööndid ≥ 10 m äärmise sõiduraja teljest. Planeeringuga seatakse servituudid MÄNNIKU (72703:001:0290) ja ILUMETSA (72703:001:0082) maaüksustele vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamiseks.

3.5 Heakorrastus ja haljastus

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos ehitusprojektiga. Soovitav on rajada haljastust kruntide piiridele ning krundi pos.nr 2 kolmnurksele siilakale, haljastuse osakaal krundi pindalast 20%.

Krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga. Soovitavaks piirete kõrguseks on 1,2 – 1,5m.

4. LIKLUSKORRALDUS, PARKIMINE

4.1 Liikluskorraldus

Juurdepäas planeeritavale alale toimub kahesuunalise liiklusega nn Jälgimäe teelt, mis algab Tallinn- Pärnu- Ikla mnt-lt. Tallinn- Pärnu- Ikla mnt-le rajatakse parempöõreteks kiirusmuuterajad: aeglustusrada 175m ja kiirendusrada, mis põimub Saue sissesõidu aeglustusrajaga 450m. Kiirusmuuteradade ulatuses rajatakse maantee eraldusribale pörkepiire. Kruntidele toimub juurdepäas Uus- Aru teelt (veotänav), mis on planeeritud arvestades Saue linna üldplaneeringut.

Jälgimäe teemaa- ala laiuseks on võetud 17m- jaotustänav. Sõidutee äärekivideta ristlõike laius on 7,5m. Jälgimäe teele on ette nähtud 3m kergliiklustee, milleks kasutatakse olemasolevat sõiduteed.

Uus- Aru tee maa- ala laiuseks on võetud 22m. Sõidutee laius on 7,0m ja kergliiklustee laius 3m.

Tänavate nimed ja kruntide aadressid on soovituslikud.

Detailplaneerimise mahus on antud põhilised teede põiklõiked koos kommunikatsioonide paigutusega, (vt. joonis nr.5).

Vihmaveed juhitakse vertikaalplaneerimise ja drenaazi abil magistraalkraavi, mis läbib Kungla maaüksust.

4.2 Parkimine

Normatiivne parkimiskohtade arv tuleneb EVS 843:2003 tabelist 10.1. Parkimine on lahendatud oma kinnistu piires.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1 Veevarustus

Planeeritava kruntide moodustamisel on lähtutud veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel OÜ VEKA IB Saue Linna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava täiendustest Kungla ja Väljaotsa kinnistutele.

Planeeritava ala hoonestuse veevarustus on lahendatud Tule ja Kasesalu tänava olemasolevatest d110mm ühisveetorustikest. Toitetorustik on ette nähtud ringvõrguna. Välistulekustutusvesi võetakse ringtorustikule paigaldatavatest hüdrantidest.

Väljaotsa maaüksuse veevõrk moodustab ühise süsteemi idapool asuva Kungla ja lõunapool asuva Männiku maaüksusega.

Ringvõrk on ühine projekteeritavate tänavate kaudu.

Kvartalisene veetorustik paigaldatakse PE torudest Ø 110, 63 mm PN 10 ca 1,8m sügavusele maapinnast ettevalmistatud liivaluskihile ja kaetakse liivaga vähemalt 0,3m paksuselt tihendades selle kihtide kaupa. Torustik tähistatakse avastuslindiga.

Igale kinnistule on ette nähtud üks veeühendus Ø 32mm, mis tuuakse kuni krundi piirini. Tänavasse ca 0,3m kaugusele piirdest paigaldatakse peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla.

Vajalik tuletõrje vooluhulk väliseks tulekustutuseks on 5 l/sek.

Veevarustuse ringvõrgule on planeeritud tuletõrje hüdrandid.

5.2 Kanalisatsioon

Planeeritavat ala läbivad Saue reoveekanaliseerimise pumbajaama survetorustikud 2X315mm. Nimetatud torustikud on jäetud transpordimaale, võimaldamaks juurdepääsu ja hoolduse võimaldamiseks mehhanismidega. Jälgimäe tee rekonstrueerimisel olemasolev torustik vahetatakse ning paigaldatakse trassid sügavamale, kui see osutub vajalikuks.

Heitvee ärajuhtimine on planeeritud vabavoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu lokaalsesse reovee pumplasse, langusega Kungla maaüksusele kust juhitakse reoveed projekteeritavasse liitumispunkti Kungla maaüksuse idapoolses osas.

Ülepumpla tootlikkuseks on arvestatud < 5 l/sek. Pumpla töö on täielikult automatiseeritav, kusjuures tuleb tagada heitvee digitaalne mõõtmine.

Kanalisatsiooni survetorustik paigaldatakse PE survetorudest Ø90x5,4mm PN 6 ca 1,6m sügavusele maapinnast ja ühendatakse magistraalsurvetorustikuga siibrikaevude süsteemis läbi tagasilöögiklapi.

Isevoolne kanalisatsioonitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø160mm (klass SN 8) liivalusele, kaetakse liivaga vähemalt 0,3m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne kraavkaeviku tagasitäitmist.

Iga kinnistu jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev, mis ehitatakse tänavale ca 0,5m kaugusele piirdest. Kontroll -ja liitumiskaevud ehitatakse teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena.

Väljaotsa kinnistu sademeteveed hajutatakse kinnistutel haljasaladele ning juhatakse Kungla mü- d läbivasse kraavi.

Teede haljasribade alla on kavandatud dreanažitorustik, mis jälgib vertikaalplaneerimisega ette antud teede kaldeid.

Dreanaživeed juhatakse isevoolselt äravoolutoru kaudu Kungla maaüksust läbivasse kraavi.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava Väljaotsa kinnistu elektritarbijate varustamiseks elektrienergiaga on "Eesti Energia" AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond 15.07.2004.a. väljastanud tehnilised tingimused Nr. 495337. Väljaotsa kinnistu elektrienergiaga varustamine lahendatakse kinnistule planeeritud 10/0,4 kV alajaamast, toitega "Saue" alajaama "Fiiderpunkti" 10kV fiidri kaabelliinilt (Uus- Aru MÜ-le projekteeritud alajaamast). Planeerigu koostamisel on arvestatud naabruses olevate olemasolevate ja perspektiivsete tarbijate koormustega ning ümbruskonna detailplaneeringutega. Planeeringuga on kindlaks määratud alajaama asukoht, 10kV ja 0,4kV kaabelliinide trassid ning liitumiskilpide asukohad.

7. SIDEVARUSTUS

AS Eesti Telefon Televõrkude poolt 09.07.2004.a. väljastatud tehniliste tingimuste Nr. 2964263 alusel Väljaotsa maaüksuse planeeringujärgsed krundid telefoniseeritakse lähtuvana Saue linnas Tule tänava kaablikanalisatsioonis, sidekaevust (Tule tn/ Keila mnt nurgal).

Kaablikanalisatsioon on projekteeritud Ø100 PVC torudest, pikkusega ca 1 km. Kanalisatsiooni paigaldatav ühendusliin lõpetatakse kaabli jaotuskapis VK 200.

Tänavatele planeeritakse sidekanalisatsioon Ø100 PVC torudest ja sellele ühendatakse sadulharudega või kaablikaevust Ø50 PVC torudega liitumiskapis asuv sidesektsioon. Liitumiskapi sidesektsioonist rajab krundi valdaja hooneni ühendusliini kaabliga MOHBU- 3x2x0,5 Ø50 PVC torus.

8. KESKKONNAKAITSE

Heitvesi juhatakse vabavoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu lokaalsesse reovee pumplasse.

Hoonete katustelt juhatakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Dreanaživeed juhatakse isevoolselt äravoolutoru kaudu Kungla kinnistut läbivasse kraavi.

Tekkivad olmejätmed paigutatakse kas igal krundil asuvasse prügikonteinerisse või sorteeritud prügi kogumise konteineritesse.

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja mitte harvemini kui üks kord kahe nädala jooksul.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ASJAOLUD

Tuginedes uuringule "Kuritegevus Eestis "1991-2001 " selgub, et kõige levinum ja suurema kasvuga kuriteoliik Eestis on murdvargus (salajane vargus tõkke või luku kõrvaldamise teel). Murelapseks on hüppeliselt kasvanud narkokuritegevus.

Vähenenud on avaliku korra vastu suunatud kuritegevus ja isikuvastased kuriteod.

Kodanike elukvaliteeti oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Inimene, kes hoolib oma varast, ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- mõtleb turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib, ehituse eelarvesse sisse hääresüsteemi paigaldamise.

Hääresüseem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatsetakse oma vara anda.

- Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsiooniandurid.
- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab, turvalukkudega turvaukse
- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- valib teedel liikumiseks valgustatud kohad
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud
- tunneb oma piirkonna konstaablit

10. TULEKAITSE

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 12m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 3.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP2.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

a. Hädaväljapääsuna kasutatava akna ava alaserva või rõdu piirde kõrgus maapinnast võib olla kuni 8,5m;

b. pääs katusele tuleb ette näha kas vahetult trepikojast või läbi pööningu või välise tuletõrjeredeli abil;

päas pööningule ja pööningult katusele tuleb rajada läbi luugi, mille minimaalmõõtmed on 600x800mm; juurdepääs luugile peab olema, tagatud kohtkindla redeliga;

c. isolatsioonimaterjalid kogu hoones peavad olema mittepõlevad..

d. katusekate peab vastama vähemalt klassile K2;

e. välisseina välispinnakihi süttivustundlikuse klass peab vastama vähemalt V2 nõuetele;

f. kui ehitiste katuse - või seina tarindis on kasutatud põlevast materjalist täidet või soojaisolatsioonimaterjali, peavad ehitise seinte ja lagede sisepinnad olema kaetud kaitsekihiga, mis tagab nende tulepüsivuse vähemalt 15minutit.

Nõue ei kehti alates R30 kandetarindite kohta.

Vajalik tuletõrje vooluhulk väliseks tulekustutuseks on 5 l/sek.

Seetõttu on paigaldatavale veektorustikule planeeritud tuletõrje hüdrandid.

11. TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITAVA ALA SUURUS	3,45ha	
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS		
MOOTORSÕIDUKITE REMONDI- JA HOOLDUSMAA	11 524 m ²	34%
KONTORI- JA BÜROOHOONE MAA	15 928 m ²	47%
TEE JA TÄNAVA MAA	7 030 m ²	19%
PARKIMISKOHTADE ARV	LH	BB
Normatiivne (äärelinn)	7200/150=48	9800/100=98
Planeeritud	50	100
SULETUD BRUTOPIND KOKKU	17 000 m ²	
sellest		
MOOTORSÕIDUKITE REMONDI- JA HOOLDUSMAA	7 200 m ²	
KONTORI- JA BÜROOHOONE MAA	9 800 m ²	

Koostas:
Vilja Alumets