

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneering on koostatud Saue valda, Koppelmaa külla, Tee-Pundi (72703:002:0108, 10,18ha, maatulundusmaa) ja Vana-Pundi maaüksustele (72703:002:0109, 16,52ha, maatulundusmaa). Detailplaneeringusse on haaratud 26,7 ha-st vaid 78 315m<sup>2</sup>. Planeeritav ala on näidatud asendiskeemil (vt. Joonis 01)

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku tellimusel.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Gem-Tal OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetilist alusplaani 2006.a.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Maastikuline iseloomustus. Olemasolev maakasutus, hooned ja rajatised.

Planeeritav kinnistu paikneb Harju maakonnas, Saue vallas, Koppelmaa külas, Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres.

Maa-ala piirneb:

- põhjast Keila jõega
- idast Tuhaküla I maaüksusega
- lõunas kohaliku tähtsusega valla teega
- läänest Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaanteega

Kinnistu on eraomandis ja kuulub kolmele omanikule  
Kinnistu on hoonestatud elamutega.

Planeeritava ala on madal ja seetõttu on maaalal kuivenduskraavid. Kinnistud on langusega Keila jõe suunas.

Krundile juurdepääs on tagatud riigi maanteelt algavalt kohaliku tähtsusega valla teelt.

2.2 Olemasolev taimestik ja pinnakatted

Planeeritav kinnistuosa on suures osas kaetud võsaga ( lepp ja haab,üksikud kased).

2.3 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad. Planeeritaval Tee-Pundi maaüksusel asub puurkaev kaitsetsooniga 50m.

## 2.4 Piirangud

Kinnistul asuvad 10 kV kõrgepingeliinist, 0,4kV õhuliinist, puurkaevust, riigimaanteest, kohalikust teest ja Keila jõest tulenevad piirangud.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### Planeerimise eesmärk

- maa sihtotstarbe muutmine ning selle vastavusse viimine valla üldplaneeringuga
- olemasolevate kinnistute jagamine ja uute katastriüksuste moodustamine
- ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tekkivatele uutele kinnistutele
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine
- heakorrastuse, haljastuse ja jäätmekäitluse lahendamine

### 3.1 Hoonestustingimused

Käesolevas detailplaneeringus on kinnistule planeeritud lao-ja tootmishooned. Igale krundile võib projekteerida sõltuvalt krundi suuruselt kuni 3 peahoone + 0 abihoone (täpne lubatud hoonete arv on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel), täisehituse protsent on maksimaalselt 40%, hoone kõrgus 11,0m.

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 0-15°. Katuse harja suunal ei ole piiranguid ette nähtud.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiiv-dokumentidele ja on ära näidatud põhijoonisel.

### 3.2 Heakorrastus ja haljastus

Kruntidel kasvavast võsast säilitatakse võimalikult palju perspektiivseid noori puid.

## 4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE

### 4.1 Teed

Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud kohaliku tähtsusega teelt. Vastavalt Maanteeameti nõudele ei lubata kohalikul teel igale kinnistule eraldi sissesõitu teha ning juurdepääs kruntidele lahendatakse uue tee rajatava tee kaudu üle kinnistute positsiooni numbritega 3 kuni 9. Rajatava tee alla jääv pind jääb nimetatud kinnistute koosseisu. Tee kasutamise võimalus ning korrashoiu kohustus tagatakse eelnimetatud kinnistutele vastastikuste

teeservituutide seadmisega (vt. Joonis Liikluskorralduse skeem DP-05/05). Planeeringujärgsete servituutide seadmine teiste kinnistute kasuks on **omaniku kohustus**.

Planeeringualale ei planeerita elamuid vaid laomajandust ja väiketootmist. Alale on tehtud mürataseme arvutused, millest selgus, et päeval ulatub hooneteni 55-59dB ja öisel ajal 50-54dB. Arvutustulemustest selgus, et aastakse 2027 ulatub päevasel ajal hooneteni 60-64dB ja öösel 50-54dB. Tööstushoonetele on müra piirnormiks 80db, mida maantee müratase ei ületa. Seega pole täiendavaid meetmeid normmürataseme tagamiseks vaja rakendada.

Seoses sellega, et ühistranspordi liiklus käsitletavasse piirkonda on väga harv, näeme ette, et töötajate transport tööle ja koju toimub kas firma busside või oma transpordiga (sõiduaudod). Iga kinnistule on selle tarbeks ette nähtud ka parkimiskohad.

Tõenäoliselt valdav osa kinnistutele planeeritavate ettevõtete töötajatest tuuakse kohale Tallinnast. Hetkel olemasoleva harva ühiskondliku transpordi korralduse juures on ainsaks võimaluseks töötajate kohaletoomine ja tagasi viimine vähemalt Tallinna linna ühistranspordi tööpiirkonna piirini ettevõtjate organiseeritud transpordiga. Seega vajadus jalgsi teed ületada praktiliselt puudub. Üksikutele jalakäijatele võimaluse loomiseks minna Tallinn-Pärnu suunas kulgeva bussi peatusse näeme ette jalgteede väljaehitamise pikki kinnistu piiri Sillaotsa kõrtsini ja sealt olemasoleva silla alt läbi kuni bussipeatuseni.

Olemasolev sõidutee Sillaotsa kõrtsini on eraldatud jalakäijate turvalisuse tagamiseks planeeritud kõnniteest võrkaiaga.

#### 4.2. Parkimine

Parkimine lahendatakse planeeritavatel kinnistutel. Parkimise koefitsendiks võtame tööstusettevõtete ja ladude puhul 1 parkimiskoht / 150m<sup>2</sup> suletud netopinna kohta. Parkimiskohtade tabelit vaata jooniselt Liikluskorralduse skeem.

### 5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Paralleelselt kinnistuid läbiva teeservituutidiga kulgeb planeeritav veetrass, millest tehakse iga kinnistu tarbeks väljavõte. Puurkaev on eraomandis ja kuulub ühele kolmest Vana-Pundi maaüksuse kaasomanikest, kes on nõus varustama puurkaevuveega planeeritavat ala. Puurkaevu erikasutusloa olemasolu on vee kasutuselevõtu eelduseks. Vee vajadus vastavalt töötajate arvule. Arvutuslik töötajate arv planeeritaval alal on 150-250 inimest. Päevane veevajadus on sellisel juhul on ca 22-37m<sup>3</sup>. Sellise veevajaduse on olemasolev puurkaev võimeline tagama.

#### 5.2. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse biopuhastiga, mis paigutatakse Vana-Pundi maaüksusele. Paralleelselt kinnistu tagumise piiriga kulgeb kanalisatsioonitrass, millest tehakse väljavõte iga kinnistu tarbeks. Kanalisatsioonitrass suubub biopuhastisse (soovitavalt Schöttli või analoog), kus toimub reovee puhastamine. Biopuhasti projekteerimiseks ja ehitamiseks võtta

Harjumaa Keskkonnateenistusest tehnilised tingimused. Puhastatud reovesi suunatakse läbi kuivenduskraavide Keila jõkke. Biopuhastist väljuv vesi peab vastama kõikidele keskkonnavalastele nõuetele ja on lubatud lasta Keila jõkke.

### 5.3 Drenaaž ja sadevete juhtimine

Kraav nr 4 asendatakse drenaažitoruga ja see paigutatakse juurdepääsutee kõrvale hoonestusala poolsele küljele 1,0 m kaugusele. Positsioonide 3-5 ajuveed juhitakse olemasolevasse kraavi nr 3. Pos 6-8 sajuveed immutatakse pinnasesse. Kraav nr. 2 suletakse drenaažitorusse ja tõstetakse hoonestusalast välja. Pos 2 sajuveed juhitakse otse olemasolevasse kraavi nr 1.

Enne sadevete suunamist torustikke, kraavidesse ja /või pinnasesse nähakse igale kinnistule ette liiva ja õli püüdurid.

## 6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringu alale rajatavate uute hoonete ja rajatiste elektrivarustuse tagamiseks ehitatakse välja komplektne uus alajaam 10/0,4 kV. Alajaama ehituseks on ettenähtud oma ette 60m<sup>2</sup> kinnistu, detailplaneeringu Tehnovõrkude Plaanil DP-04/04 toodud Positsioon 12 all.

Kavandatud alajaamast planeeritakse madalpingekaabliga toite kinnistutele (positsiooni numbritega) 2 kuni 6 ja 13 mõõda planeeritud teeservituuti. Kinnistud (positsiooni numbritega) 7,8 ja 9 saavad toite madalpinge kaabliga olemasolevast Pundi alajaamast.

Õhuliinidele ja kaablitrassisele seab kinnistu omanik vajalikud servituudi alad OÜ Jaotusvõrgud kasuks peale detailplaneeringu kehtestamist.

## 7. SIDEVARUSTUS

Planeeritava kinnistu varustamine sidega toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud AS Elion Ettevõtte telekommunikatsioonialastes tehnilistes tingimustes nr. 5468288. Detailplaneeringus on ette nähtud kaablikanaliseerimisrass sidekanalitoru sisestusega igale planeeritavale kinnistule. Planeeritav kaablikanaliseerimisrass seotakse kaablijaotuskapiga AAS 110 (Jõgisoo Algekooli ristmikul vt skeemi Lisa nr. ). Trass viiakse läbi Tallinn-Pärnu maantee alt maakaabliga. Kaablitrassi väljaehitamise üksikasjad täpsustatakse peale detailplaneeringu kehtestamist tööprojekti väljatöötamisel.

## 8. KESKKONNAKAITSE

Sajuveed hajutatakse haljasaladele, juhitides vee ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse. Vältida tuleb vee valgumine naaberkiinistutele.

Olmejäätmed paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

## 9. TULEKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatava ehitismahu juures on tuletõrjevee vajadus on 20l/s kolme tunni vältel, vastavalt EVS 812 osa 6-le. Sellise vee vajaduse rahuldamiseks paigaldatakse mahutid 2tk à 150m<sup>3</sup> pumbamajja, mille juurde ehitatakse välja tuletõrje veevõtu koht.

Tuletõrjemasinatele tagatakse juurdepääs veevõtu kohale, mille juurde rajatakse ümberpöördeplats suurusega 12x12m.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada hoone iseloomust, sinna kavandatava tootmise- või äri iseloomust tulenevalt täiendava tulekustutusvee vajadust. Täiendava tuletõrje vee vajaduse ilmnemisel tuleb ehitusprojektiga lahendada täiendavate kustutusvee reservide loomine konkreetsel kinnistul.

Detailplaneerimisprojekti on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.
- tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 11 m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 2
- hoone kuulub tuleohutusklassi TP2

## 10. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS		78 835m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	KRUNTIDE ARV	m <sup>2</sup>	%
ÄRIMAA/TOOTMISMAA	8	74 967	94,0
TRANSPORDIMAA	1	1 145	1,4
TOOTMISMAA	3	1 123	1,4
SOTSIAALMAA	1	2 500	3,2

Koostas: Kristine Kurro