

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUS-TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	4
3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.....	5
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD.....	5
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS	5
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	6
4. TEHNOVÕRGUD.....	6
4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	6
4.1.1 VEEVARUSTUS.....	6
4.1.2 KANALISATSIOON.....	7
4.1.3 SADEVESI	7
4.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	7

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus.

Saue valla ehitismäärus.

Saue Vallavalitsuse korraldus 12. juuni 2012 nr 437 Aila küla Heina tee 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud Saue valla üldplaneering

Saue Vallavolikogu 23. oktoobri määrusega nr 18 kehtestatud Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Topogeodeetiline alusplaan (möödistanud OÜ Geoplus poolt märtsis 2011, töö nr MP-876/03-11)

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud ehitustingimusi, st suurendada elamumaa sihtotstarbega kinnistul hoonete ehitusalust pinda, hoonete arvu krundil ning muuta planeeritavate hoonete katusekallet.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIO- NAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeritav ala, aadressiga Heina tee 4 (72701:003:0427) paikneb Harju maakonnas, Saue vallas, Aila külas.

Kinnistu Heina tee 4 on hoonestamata.

Maapind on ühtlase, võrdlemisi tasase reljeefiga. Maapinna absol. kõrgused jäävad 39.26..... 39.85 vahemikku.

Geomorfoloogilise ehituse poolest paikneb ala Põhja- Eesti moreentasandikul. Pinnakatteks on paekivi alusel veeristik ja moreen, mida katab veeriseid sisaldav muld. Pinnasevesi maapinnas ca 1,6 – 2,0 m sügavusel, võimalik veetõus sellest tasemest ca 0,5 m. Kandevõimelt on ehitus-geoloogilised tingimused head.

Kontaktvööndi ala läbivad madalpinge elektriliinid ja on olemas puurkaev.

Alale (Arula 1 kinnistu) on OÜ Arhitektuuribüroo 4A poolt koostatud aastal 2001 kehtestatud detailplaneering, millega jagati maatulundusmaa elamu- ja ärimaa kinnistuteks.

Aastal 2011 koostati KMK Studio OÜ poolt uus detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 2. augusti 2011 korraldusega nr 484) mis hõlmas kinnistuid aadressiga Heina tee 3, 4 ja 6 kinnistuid ja millega anti kinnistule Heina tee 4 ehitusõigus kuni kahekorruselise väikeelamu ja kahe abihoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 350 m², katusekaldega 30 – 45 kraadi.

Seoses kinnistu omaniku sooviga muuta kinnistul ehitustingimusi on koostatud käesolev detailplaneering.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist:

Vastavalt varem kehtestatud detailplaneeringutele on võimalik kogu elamukvartal välja arendada kui on valmis ehitatud juba projekteeritud ja ehitusluba omavad trassid ja teed (ehitusload nr 1717, 1718).

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta eelmiste põhilahendust – täpsustatakse ainult Heina tee 4 kinnistu ehitustingimusi.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu lahenduses muudetakse Heina tee 4 kinnistu varem kehtinud ehitustingimusi - suurendatakse elamumaa sihtotstarbega kinnistul hoonete ehitusalust pinda, hoonete arvu krundil ning planeeritavate hoonete katusekallet.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringuga on Heina tee 4 kinnistu maakasutuse sihtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala.

Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUS- TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS.1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt DP järgi:	üksikelamu maa
Hoonete suurim lubatud ehitise alune pind	700 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9,5 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	3 496 m ²
Täisehituse protsent:	20 %
Hoonete suurim korruselisus:	2 (üks+katusekorrus)
Hoonete arv kinnistul	elamu + 3 abihoonet

Arhitektuurinõuded

Uus projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud katusekaldega 10 -70 kraadi. Elamu on planeeritud mansardkorrusega. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda.

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Kitsendused

Servituudi vajadus Eesti Energia madalpinge kaablile. Maakaabli kaitsevöönd vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrusega nr 19 *Elektipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*.

Tänava kaitsevöönd kulgeb piki kinnistu piiri.

PIIRDEAED

Piirdeaed rajatakse kinnistu piirile kõrgusega kuni 1,5 m.

3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.

Planeeringuga jääb kogu kvartali juurdesõit nii nagu kehtestatud Arula 1 detailplaneeringus ette oli nähtud – mööda Mäe teed. Arendajate poolt on tellitud ja valla poolt väljastatud ehitusload trasside ja kvartali sisetee ehituprojektidele (ehitusload nr.1717 ja nr.1718, tee ehitusprojekti ehitusluba menetlemisel). Uue juurdepääsutee ehitamine Mäe teelt toimub vastavalt pärast trasside ehitustööde lõpetamist.

Autode parkimine toimub ainult kinnistul. Heina tee 4 krundile on planeeritud parkimine 3-le autole.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala ja planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist.

3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev väärtuslik haljastus elamukrundil säilitatakse. Järgmistes projekteerimisstaadiumites planeerida täiendavat haljastust.

Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse krundi planeerimisel. Vihmavesi immutatakse krundi murupinda. Kinnistu planeerimisel mitte tõsta krundi pinda.

3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Elamu ja abihoonete tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitiste vaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Välisest tuleohutust vett saadakse kuni kogu kvartali veetrassi (koos tuletõrje hüdrantidega) valmimiseni ajutisest tuletõrje veehoidlastsuurusega min. 10 m³, mis peab vastama EVS 212-2005 osa 6 nõuetele ja see rajatakse olemasoleva puurkaevu juurde.

3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Naabrivalve
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vastavalt 2001 kehtestatud Arula 1 kinnistu detailplaneeringule on olemas ehituprojektid veevarustusele ja kanalisatsioonile (väljastatud ehitusload nr. 1717 ja nr. 1718).

4.1.1 VEEVARUSTUS

Veevarustusest on käesolevas detailplaneeringus käsitletud elamukrundi veevarustuse rajamist piirkonnas olemasoleva puurkaevu baasil.

4.1.2 KANALISATSIOON

Ajutine kanaliseerimine (kuni kanalisatsioonitrasside valmimiseni) on planeeritud nõutekohase plastikust kogumismahuti baasil, mis peaks olema vähemalt 5 m³ suurune.

4.1.3 SADEVESI

Elamukrundil immutatakse vihmavesi krundi murupinda.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt on väljastatud tehnilised tingimused Nr 191465 (väljatatud 25.04.2011, kehtivad 25.04.2013).

Planeeritava üksikelamu varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4 kV kaabelliin Villi 10/0,4 kV alajaamast. 0,4 kV fiidri F-1 õhuliin on ette nähtud demonteerida ja uus kaabelliin viia kuni Mäe tee 3a elamuni.

Planeeringus ette nähtud olemasoleva elektrivõrgu (õhuliini demontaaz ja uue maakaabelliini ehitus) ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Välisvõrkude joonisel on näidatud planeeritava 0,4 kV liini trass,kaitsevöönd ja servituudi vajadus ning liitumiskilbi asukoht.