

KINNISTU Kalda tee 8 DETAILPLANEERING

Asukoht : Hüüru küla, Saue vald, Harjumaa

Töö nr. 03/2011
Detailplaneeringu koostas:
OÜ TS-Harkelt
Raudtee 26
Tallinn, 11623
MTR EP10220151-0001
ts.harkelt@mail.ee

Projekti juht:

Toivo Kallaspoolik
Tel. 51 12 117

Tellija:

Viivika Mälton

Tallinn, juuli 2011

SISUKORD

I Sisukord	2
II Menetlusdokumendid	3-10
III Seletuskiri	11
1. Eesmärk	11
2. Koostamise alused	11
2.1 Kehtiv üldplaneering	11
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus	11
2.3 Kehtivate detilplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus	11
2.4 Teostatud uuringud	11
3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega	12
4. Ülevaade olemasolevast olukorrast	12
5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus	13
6. Krundijaotus	
6.1 Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud	13
6.2 Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve	14
7. Ehituslikud nõuded	14
7.1 Õuealade määramise põhimõtted	14
8. Kinnistute ehitusõigus	14
8.1 Kinnistute kasutamise sihtotstarve	14
8.2 Kinnistute üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind	15
8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus	15
9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, sisetee lahendus	15
9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine	15
9.2 Sisetee lahendus	16
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	16
11. Tehnovõrgud ja –rajatised	16
12. Tuleohutuse tagamine	
12.1 Ehitiste tulepüsivus ja kujad	17
12.2 Välimine tulekustutus	17
13. Keskkonna- ja mürakaitse ning jäätmekäitlus	18
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	19
15. Servituutide vajadus	19
16. Planeeringuga kavandatu elluviimine	20
IV Kooskõlastuste leht ja orginaalkooskõlastused	21-23
V Joonised	
Kinnistu Kalda tee 8 asukoha skeem 1:5000	
Kinnistu Kalda tee 8 topoplaan 1:500	
Lähteplaan 1:1000	
Detailplaneeringu eskiis koos tehnovõrkudega 1:500	

II Menetluse alusdokumendid

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 15.märts 2011 nr. 148
2. Saue Vallavalitsuse korraldus 11.oktoober 2011 nr 625
3. Registrite ja Infosüsteemide Keskuse ametlikud teadaanded 30.03.2011
4. Teadanne algatamisest Saue valla kodulehel
5. Ametlik teadanne detailplaneeringu algatamisest ajalehes Koduvald aprill 2011
6. Ametlik teadanne detailplaneeringu algatamisest ajalehes Eesti Päevaleht 05.aprill 2011
7. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilised tingimused nr. 193223 30.06.2011
8. AS Kovek VK tehnilised ja liitumistingimused 04.11.2011 nr 152
9. Kinnistu Kalda tee 8 katastriplaan M1:1000
10. Kinnistusregistri väljavõte
11. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

III Seletuskiri

1. Detailplaneeringu eesmärk

Kinnistu Kalda tee 8 detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- kinnistu jagamine kolmeks eraldi krundiks (kinnistuks) koos ehitusõiguse, õueala (ehitusala) ulatuse ja piirangute-servituutide määramisega
- eraldi krundi moodustamine kruntidele (kinnistutele) juurdepääsuteede ja kinnistusisese liikluskorralduse lahendamine
- lähialas asuva naaberkinnistust Kalda tee 9 olemasoleva Kalda tee maa-ala eraldamine
- insenervõrkudele põhimõttelise lahenduse andmine

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiv üldplaneering

Kehtivaks on Saue valla üldplaneering, mille alusel antud kinnistul algatatud detailplaneeringut mõjutavad piiravad ja kitsendavad tingimused on põhjustatud planeeritava ala osalisest paiknemisest riigimaantee T-8 Tallinn-Keila-Paldiski sanitaarkaitsevööndis. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Saue valla ehitusmääruse nõuetega

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus.

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega 15.märts 2011 Nr. 148, mille kohaselt ei ole algatatud detailplaneeringu ja selle lähiala keskkonnamõju strateegilist hindamist ja muudetud korraldusega 11. oktoober 2011 nr 625

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas varemkehtestatud detailplaneeringut.

Läänepool asuvale naaberkinnistule Soone 1 on algatatud detailplaneering, milline ei avalda mõju käesolevale Kalda tee 8 detailplaneeringule.

Põhjapool asuvale naaberkinnistule Lehiste 2 on kehtestatud detailplaneering Saue Vallavalitsuse 19.05.2009 korraldusega nr 309 ja idapool piirnevale naaberkinnistule Lehiste 1 on samuti kehtestatud detailplaneering Saue Vallavalitsuse 28.08.2007 korraldusega nr 607, millised ei avalda mõju käesoleva detailplaneeringu lahendusele ega põhjusta muude piiravate tingimuste seadmist.

2.4 Teostatud uuringud

Planeeritava maa-ala topo-geodeetilised mõõdistamised on teostanud OÜ TS-Harkelt maikuu 2011.a. mõõtkavas 1:500, koordinaadid Lest-97 süsteemis ja kõrgused absoluutsed Balti süsteemis.

Ehitus-geoloogilisi uurimistöid teostatud ei ole, vajadusel on võimalik kasutada olemasolevaid arhiveeritud mullastiku kaartidel esitatud andmeid Riigi Maa-ameti interneti leheküljelt

Topo-geodeetilisele alusplaanile on kantud kinnistule jäävad olemasolevad maa-alused inenervõrgud orienteeruvalt, elektrivarustuse õhuliinid mõõdistatud.

3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala on suurusega 7997 m² ja koosneb kinnistust Kalda tee 8, katastritunnus 72701:001:0113, asukohaga Hüüru külas Saue vallas Harjumaal.

Maa-ala on seitsmekülgse hulknurga L-tähe kujuline ca 90m ulatuses põhja-lõuna suunas ja ca 110 m ida-lääne suunas asetseva kujuga.

Läänepoolses küljes piirneb kinnistuga Soone 1, lõunapoolt piirneb kinnistutega Kalda tee 10, Kalda tee 9 ja Kalda tee transpordimaa osaga. Põhjapoolt piirneb detailplaneeringu alusel moodustatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga Lehiste ning idapoolt samuti detailplaneeringu alusel moodustatud elamumaa sihtotstarbega kinnistuga Kalda tee 6. Juurdepääs planeeritavale Kalda tee 8 kinnistule on ette nähtud olemasolevalt Kalda teelt, milline on hetkel veel käsitletav vaba riigimaana kuid Saue Vallavalitsus taotleb seda teelõiku transpordimaana munitsipaalomandisse.

Käesoleva detailplaneeringu mahus on ette nähtud ka lähialas asuvast Kalda tee 9 kinnistust olemasolevale Kalda teele vajaliku maa-ala eraldamine kuni 10m laisuses alas.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistute ja kehtivate maakasutuse otstarvetega:

Lehiste	72701:001:0708	maatulundusmaa
Kalda tee 6	72701:001:0632	elamumaa
Kalda tee 9	72701:001:0025	elamumaa
Kalda tee 10	72701:001:0120	elamumaa
Soone 1	72701:001:0207	maatulundusmaa

Planeeritavale kinnistule Kalda tee 8 on olemasolev juurdepääs otse riigiteelt T-8 Tallinna –Keila-Paldiski algava kohaliku Kalda tee kaudu, milline on osaliselt Saue valla munitsipaalomandis (vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2)

4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

2003.a. koostatud katastriplaan kohaselt on planeeritava 7997 m² maa-ala kõlvikuline koosseis on määratletud kogu ulatuses olemasoleva kinnistu Kalda tee 8 õuemaana koos sellelel paikneva hoonestuse ja juurdepääsuteega

Maa-ala lõunapiiri taga asuvalt Kalda teelt algab juurdepääsutee kuni olemasoleva hoonestuseni, teega paralleelselt kulgeb olemasolev madalpinge õhuliin, kirdepoolsel osal asuva hoonestusena tuleb nimetada puidust ühekorruselist üksikelamut, abihoonet-puukuuri ja I-se maailmasõja ajal rajatud betoonist kaitserajatise varemeid. Planeeritava ala on kaetud suures ulatuses olemasolevad kõrghaljastusega, millest enamuse moodustavad lehtpuud. Planeeritava ala põhjaosal olemasoleva hoonestuse taga ca 10-12 m laisuselt paikneb põhiliselt segametsaga kaetud alaga, milline on heaks põhjatuulte tõkkeks . Ala keskosas asub põhja-

lõuna suunaline olemasolev kõrgete kuuskede rida, mis on heaks kaitseks läänetuulte eest ja varjab vaadet läänepoolsetelt naaberkruntidelt.

Ala on kogu ulatuses küllalt ühtlase reljeefiga, kõrguste vahe umbes 0,3-0,5m langusega lõuna suunas, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimise ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel.

5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Detailplaneeringu põhilahenduses on arvestatud asjaolu, et jagatava kinnistu idapoolsele osale olemaoleva hoonestusega kaetud alale langeb osaliselt riigimaanteest tingitud 300 m-ne sanitaarkaitsevöönd, milliga tuleb arvestada jagamisel tekkinud uute kinnistute planeeritavate hoonestusalade paigutamisel.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt jagatakse kinnistu 3-eks eraldi kinnistuks jätkuvalt elamumaa maakasutuse sihtotstarbega koos lubatud hoonestusala asukoha ja piiride määramisega ning ehitusõiguse andmisega. Moodustataval uuel kinnistul nr 2 asuvad olemasolevad elu- ja abihooned on seaduslikud

Moodustatavatel uutel kinnistutel nr 1 ja 3 ehitised-rajatised puuduvad, kuid käesolevaga antakse detailplaneeringuga moodustatud uutele kruntidele nr 1 ja 3 ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks

Moodustatud põhja-kirdepoolsele kinnistule nr 2 jääb olemasolev endine Kalda tee 8 taluhoonestus ning läänepiiri ja kuuskede rea vahele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega kinnistu nr 4 juurdepääsuks kruntidele nr 2 ja 3. Planeeritud tupik-juurdepääsutee lõpeb päästeauto ümberpööramise platsiga, millelt on planeeritud juurdepääsud moodustatavatele ehitusõigusega kinnistutele nr 2 ja 3.

Olemasolevat krundil nr 2 paiknevat veevarustuse šahtkaevu on võimalik kasutada kastmisvee saamiseks kuna piirkonnas on rajamisel ühisveevarustuse ja –kanalisatsioonivõrk, millega liitumine on lahendatud käesoleva detailplaneeringuga.

Planeeritaval alal säilib kogu olemasolev kõrghaljastus ja muu keskkonnaseisund, väljaarvatud moodustatava lõunapoolsele kinnistule nr 1 ette nähtud elamu ja abihoonete ehitisealuses osas ja selle lähimas ümbruses.

Kalda teelt algav moodustatav transpordimaa kinnistu nr.4 juurdepääste tarbeks on ette nähtud paigutada kõrghaljastusest (olemasolev kuusehekk) vabale alale koos planeeritavate ÜVK ja elektrivõrkudega ning peale väljaehitamist ja servituutide seadmist kinnistusraamatusse jääb maaomanikule.

Lähialas paiknevast kinnistust Kalda tee 9 eraldatakse olemaoleva Kalda tee alla ja juurde kuuluv maa-ala kuni 10,0m laiuses alas, millest moodustatav kinnistu nr 5 antakse hiljem tasuta üle Saue Vallavalitsusele kui kohaliku Kalda tee üks lõik.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritaval alal puudub olemasolev krundijaotus, kinnistu jagamisel on arvestatud maksimaalselt olemasoleva olemasoleva looduskeskkonna ja kõrghaljastuse säilitamisega ning olemasoleva hoonestuse paigutusega. Arvestatavaid piiranguid ja kitsendusi põhjustavad riigiteest T-8 Tallinn-Keila- Paldiski tingitud 300m sanitaarkaitsevöönd, mille piirile jääb ka

olemasolev Kalda tee 8 kinnistu hoonestus, maa-alal asuvad olemasolevad madalpinge õhuliinid ja sidekaabel elamuni, milledele on kehtestatud vastavad servituudid.

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Kalda tee 8 kinnistu 3-eks enam-vähem võrdseks osaks, milledest moodustatakse 3 eraldiseisvat ehitusõigusega kinnistut ja üheks transpordimaa kinnistuks juurdepääsutee tarbeks.

Plan. Kin. Nr.	Kinn. pind M ²	Pl.hoonest.ala pind,sh. ehitisealune pind	Korruselisus elamu/abih.	Hoonete arv elamu+abih.	Sihtotstarve
Kinn. nr1	2237	640 m ² / kuni 300	2/1	1 + 2	100% E
Kinn. nr2	2554	1120 m ² / kuni 300	2/1	1 + 2	100% E
Kinn. nr3	2679	925 m ² / kuni300	2/1	1+ 2	100% E
Kinn. nr4	557	- / -	-	-	100% LT
Kinn. Nr5	415	- / -	-	-	100%LT

7.Ehituslikud nõuded

7.1 Õuealade määramise põhimõtted

Õuealade suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- riigimaantee T-8 sanitaarkaitsevööndist ja sellele kehtestatud erinõuetest lähtuvalt on määratud õuealade (hoonestusalad) võimalikud suurused ja asukohad
- olemasolevast Kalda tee 8 kinnistul paiknevast hoonestusest ja selle iseloomust
- vajadusest maksimaalselt hajutada hoonestust ning säilitades seejuures maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda
- minimaalsed sisemisete ühendusteede ja insenervõrkude pikkused

8. Kinnistute ehitusõigus.

8.1 Kinnistute kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kinnistute sihtotstarbed:

- kinnistu nr.1 - 100% elamumaa (100% E)
- kinnistu nr.2 - 100% elamumaa (100% E)
- kinnistu nr.3 - 100% elamumaa (100% E)
- kinnistu nr 4 - 100% transpordimaa (100% LT)
- kinnistu nr 5 - 100% transpordimaa (100%LT)

Kinnistute kasutuse sihtotstarbed, nende osakaal ja planeeritava ala bilanss on toodud joonisel nr.2 - Detailplaneeringu eskiis tabelites.

Saue Vallavalitsus ei väljasta ehituslube detailplaneeringu alale hoonete rajamiseks enne detailplaneeringujärgsete krunte teenidavate juurdepääsutee ja tehnovõrkude väljaehitamist kinnistu omaniku (arendaja) poolt ja neile kasutuslubade väljastamist

8.2 Kinnistu üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitisealune pind.

Detailplaneeringu kohaselt on ehitusõiguse alusel hoonestuse rajamine lubatud kinnistutel nr.1, 2,3, kinnistud nr 4 ja 5 jäävad kasutusele transpordimaana.

Kinnistu nr. 1 - arvestatud võimalikuks õueala(ehitusala) pindalaks 640 m² millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitisealusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 2250 m² ning täisehituse protsent - 13%

Kinnistu nr.2 - arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 1120 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitisealusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 2519 m² ning täisehituse protsent - 12 %

Kinnistu nr.3 - arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 925 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitisealusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 2671 m² ning täisehituse protsent - 11%

Kinnistu nr 4 – planeeritud üldpind 557 m², ehitusõigust ei ole, kasutatakse transpordimaana

Kinnistu nr 5 - planeeritud üldpind 415 m², ehitusõigust ei ole, kasutatakse transpordimaana

8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistul nr.1 olemasolevad põhihooned-ühepereelamu 2-e korruseline (so. katusekorrusega) harjakõrgusega kuni 9,0m olemasolevast maapinnast ja abihoonetel kuni 5,0m olemasolevast maapinnast,

kinnistutel nr 2 ja 3 on lubatud üksikelamu 2-e korruseline harjakõrgusega kuni 10,0m ja abihoonetel harjakõrgusega 5,0m, kusjuures abihooned oleks soovitatav blokeerida pidades oluliseks loodus-keskkonna säilitamise vajadusest lähtuvalt ja pidades silmas hoonestuse kompaktsuse saavutamist.

Hoonestuse välisviimistluses kasutada looduslähedasi materjale (kivi, puit, jne).

Väike-ehitise ehitisealuse pinnaga alla 20m² on lubatud rajada ainult õuealal (hoonestusalal)

9.Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus.

9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on planeeritavatele kinnistutele olemasolev juurdepääs asfaltkattega riigiteelt T-8 Tallinna-Keila-Paldiski algava kohaliku Kalda tee kaudu, milline on küllalt kitsas kuid tolmuvaba kõvakattega tee.

Tagatud on olemasoleva Kalda tee ja riigimaantee ristmiku nähtavuskolmnurk 12x250 m mõlemas suunas väljasõidul riigimaanteele järgmiselt :

- väljasõidul riigimaanteele T-8 vasakule jääv olemasolev külgnähtavusala on avatud ning riigitee on kerge kurvega paremale tagades hea nähtavuse
- väljasõidul riigimaanteele T-8 paremal on horisont vaba kuid teetamm on kõrge, nähtavust piiravad Väana jõe silla konstruktsioonid ja riigitee tugev langus

Kinnistu nr.1 kasutab olemasolevat juurdepääsuteed väljasõiduga otse Kalda teele ja sealt kaudu riigiteele T-8.

Kinnistutele nr.2 ja 3 planeeritava uue kõvakattega juurdepääsutee laiuseks on ette nähtud 4,5 m ning tupiktee lõpeb platsiga 14x14m päästeautode ümberpööramise tarbeks,mida on võimalik kasutada ka ajutise parkimisplatsina.

Parkimine lahendatakse planeeritud kinnistutel elamute sidumisprojektide mahus nähes ette maksimaalselt 3 parkimiskohta kinnistul.

Planeeritud väljasõidutee ja kohaliku Kalda tee ristmik on soovitatav tähistada liiklusees-kirja nõuete vastava liiklusmärgiga 221 "Anna teed"

9.2 Siseteede lahendus.

Planeeritud uus siseteede lõik kinnistutele nr.2 ja 3 on pikkusega ca 45 m tupikteena ette nähtud teemaa laiusel 8,0m, tolmuvaba kõva teekatete laiusel on ette nähtud 4,5 m ja lõpeb platsiga 14x14 m võimalikuks päästeautode ümberpööramiseks ning samast kulgeb juurdepääs kinnistutele nr.2 ja 3.

Siseteede konstruktsioon: kogu tee ulatuses eemaldatakse pealmine kasvupinnas kuni 30 cm sügavusele, seejärel täidetakse tagasi dreniiviga täiteliiva või kruusast alusega samas mahus ning tihendatakse, pealmine kiht 20 cm paksuses täidetakse paekivi-killustikuga ja tihendatakse, teekatetele antakse 3 %-line kalle sadevete ärajuhtimiseks. Planeeritava siseteede äärde kraavi rajamine ei ole vajalik.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuigi planeeritaval alal on küllaldaselt olemasolevat kõrghaljastust on käesoleva ette nähtud rajada planeeritava ala idapiirile riigimaanteelt leviva võimaliku müra leevendamiseks ca 5 – 6 m laiune kõrghaljastusega kaetud ala kasutades selleks igihaljaid okaspuude liike .

Olemasolevad kõrghaljastusega alad tuleb puhastada kuivanud ja haigetest puudest ning väheväärtuslikust lehtpuuvõsast kujundades-heakorrastades need park-metsaks.

Puhastada ja vajadusel rekonstrueerida olemasolevad kuivenduskraavid.

Kasvumullaga tuleks katta ka planeeritavate hoonete lähim ümbrus kuni 5 m ulatuses, samuti rajatava juurdepääsutee ja tehnoorkudega seonduvad alad ning külvata muru.

Hoonestuse normaalse niiskuse režiimi tagamiseks on soovitatav rajatava kõrghaljastuse ala kaugus hoonest mitte alla 5-6 m, mida tuleks jälgida just valdavalt lehtpuude olemasolul.

Piirdeaedade rajamine on soovitatav kinnistu piiritlemiseks ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks, kuid need peavad sobima antud koha ja loodusega. Soovitatav on piirdeaedadel kasutada puit- ja kivikonstruktsioone ja vältida metallpostidel võrkaedu.

Juurdepääsuteed ja liiklemiseks ettenähtud õuealad katta tolmuvaba kõva kattega (tihendatud killustik, tänavakivi, asfalt, jt.)

11. Tehnovõrgud.

11.1. Veevarustus.

Majandus-joogiveega varustamine on käesoleva ette nähtud Hüüru piirkonna vee-ettevõtte AS Kovek tellimisel rajatavast ühisveevarustuse ringvõrgust De 90 mm Kalda teel, mille väljaehitamine algas 02.septembril 2011

Maaomanikul tuleb veevõrgu jaotustorustik rajada plastiktorudest Ø 32mm liivalusel min.

1,6 m sügavusele koos liitumispunktidega paralleelselt isevoolse kanalisatsiooniga planeeritava juurdepääsutee maa-alal ca 63 jm.

Arvutuslik veetarbimine : maksimaalselt kuni 3 x 0,6 m³/d

11.2.Kanalisatsioon.

Planeeritavale alale on ette nähtud välja ehitada samaaegselt ka tsentraalne kanalisatsiooni-süsteem, millega liitumine on käesoleva planeeringuga ette nähtud.

Isevoolne kanalisatsioon planeeritavatelt kruntidelt rajatakse maaomaniku kulul plasttorudest De 160 mm planeeritava juurdepääsutee maa-alal ca 63 jm koos veetorustikuga.

11.3.Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kinnistute õue- ja hoonestusalalt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega ja seejärel immutatakse pinnasesse.

Planeeritava ala lääne- ja põhjapiiril säilivad olemasolevad pinnavee äravoolukraavid, millede kaudu juhitakse liigsed sade- ja lumesulaveed Väana jõkke.

11.4.Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Kinnistul nr.2 asuva olemasoleva elamu elektrienergiaga varustamine toimub olemasoleva võrguteenuste osutamise lepingu alusel.

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr 193223 30.06.2011 on ette nähtud kõigi 3-e krundile rajada uued liitumispunktid planeeritud juurdepääsutee poolt ja toide tuleks maa-kaabliga lähimast madalpinge õhuliini mastist Kalda teel.

Planeeritavate kinnistute nr.1,2,3 elektriga varustamine on ette nähtud vastavalt eelnimetatud tehnilistele tingimustele "Kalda" alajaama fiidri F-2 õhuliini mastist 0,4kV maakaabelliiniga piki planeeritavat juurdepääsuteed kuni päästeautode überpööramise platsini kinnistute piirile, kuhu paigaldatakse liitumiskilbid igale kinnistule.

Taotletavad kinnistute peakaitsme võimsused : ol. olev 3x25A; uued kinnistud 2x (3x20 A)
Olemasolev tänavavalgustus kulgeb Kalda tee ääres asuvatel madalpinde õhuliini mastidel.
Planeeringuala ulatuses oleks otstarbekas näha tänavavalgustus ainult überpööramisplatsile maksimaalselt 2-e valgustusmastiga kinnistutele sissepääsude juures.

11.5.Sidevarustus.

Olemasolev sidevarustus kinnistul Kalda tee 8 on lahendatud vastavalt olemasolevale tootelepingule ja piiritlusaktile. Vajadusel lahendatakse planeeritavate kinnistute side-kommunikatsioonidega seotud küsimused eraldi iga elamu sidumis-projekti mahus vastavalt tulevase krundivaldaja soovile..

12.Tuleohutuse tagamine.

12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad.

Planeeritava ala hoonestuse lubatav minimaalne tuleohutuse klass on TP3, millest sõltub krundi hoonetusala paigutatavate hoonete omavaheline kaugus (kuja)

Hoonetusala ulatuse ja kaju määramisel on arvestatud tuleohutusest tingitud nõuetega.

12.2.Välimine tulekustutus.

Planeeritavate kinnistute välimine tulekustutus on ette nähtud AS Kovek poolt Hüüru piirkonda väljaehitatavast ühisveevarustuse ringvõrgu De 110-90 mm hüdrantidest, milledest lähim H-2.1 on ette nähtud uue juurdepääsutee ja Kalda tee ristumiskohas ning asub ca 70m kaugusel kaugeima kinnitu nr 3 piirist. (vt. Detailplaneeringu plaan)

Kinnistutele päästeautode juurdepääsuks on ettenähtud rajada tupiktee lõpus kõvakattega plats 14x14m päästeauto ümberpööramiseks, milline ehitatakse välja vastavalt EVS osa 816 punkt 6 esitatud nõuetele.(vt. Detailplaneeringu plaan)

13.Keskkonna- ja mürakaitse ning jäätmekäitlus.

Saue vallavalitsus oma korraldusega 15.03.2011 nr 148 ei algatanud Kalda tee 8 kinnistu ja selle lähiala keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna planeeringuga ettenähtud tegevused ei kuulu keskkonda oluliselt mõjutavate tegevuste hulka sest alal puuduvad kaitstavad looduobjektid, ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegvust, millega võiks kaasneda keskkonnaseisundi mõjutused. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule ega naaberkinnistutele.

Keskkonna- ja mürakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Planeeritavatel kinnistutel majandus- ja elutegevuse korraldamisel juhinduda kohaliku omavalitsuse poolt selleks kehtestatud vastavatest eeskirjadest
- kinnistul nr 2 on tegemist olemasoleva hoonestusega, millist käesolev planeering ei muuda, kinnistutel nr 1 ja 2 on müra kaitseks on soovitatav elamule ette näha kolmekordsed pakett-aknad ja välisseinte ehituskonstruktsioonides näha ette heliisolatsiooni ja muude müra edasi kandumist tõkestavate spetsiaalsete ehitusmaterjalide kasutamine
- planeeritava ala idapiirile on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine riigiteelt kanduva müra vähendamiseks
- majandus-joogiveega varustamine ja kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele väljaehitatava Hüüru piirkonna ÜVK võrgu baasil
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on ette nähtud tolmuva kõva kattega
- sade- ja sulaveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja immutatakse igal krundil eraldi vältides sadevete valgumist naaberkruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Käesolevas planeeringus on arvestatud järgmiste kuritegevuse riske vähendatavate asjaoludega:

- planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks moodutatavatel kinnistutel
- läbimõeldud hoonestuse paigutamine ja alade jälgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava ala turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdumiste riske
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud õuealadel vähendab nendega seotud kuritegevuse riske
- tänava- ja õuevalgustuse rajamine ja korrashoid vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid
- planeeringuga tekkinud kinnistute pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel
- kinnistutele on soovitatav rajada piirdeaiad piirkonnale sobivas ja looduslähedases konstruktsioonis kooskõlastatult kohaliku omavalitsuse ehitusjärelvalvega

15. Servituutide vajadus.

Käesolev planeering seab järgmised servituudid ja kitsendused:

Kinnistule nr. 1

- sideliini kaitsevöönd (olemasolev),
- riigitee 300m sanitaarkaitsevöönd (osaliselt)
- kinnistu insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)

Kinnistule nr. 2

- kinnistu insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)
- riigitee 300m sanitaarkaitsevöönd (osaliselt)

Kinnistule nr.3

- kinnistu insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)

Kinnistule nr 4

- planeeritud insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)
- planeeritud juurdepääsutee servituut

Kinnistule nr 5

- olemasolevate ja planeeritud insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)

Kinnistute nr 1 kuni 4 omanikel tuleb korraldada enne planeeritavatele hoonetele ehituslubade taotlemist detailplaneeringuga määratud servituutide seadmine ja registreerimine kinnistusraamatus.

16. Planeeringuga kavandatu elluviimine:

16.1. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama Saue valla Hüüru küla Kalda tee 8 kinnistu detailplaneeringus nimetatud planeeringukohase tee, tehnovõrgud- ja rajatised.

16.2. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohase tee (põhijoonisel kavandatud transpordimaa krunt pos nr 4) ning taotlema eelnimetatud rajatisele kasutusloa enne planeeritavatele elamukruntidele (põhijoonisel pos nr 1 ja 3) ehituslubade väljastamist.

16.3. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased vee- ja kanalisatsioonitrassid detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload enne planeeritavatele elamukruntidele (põhijoonisel pos nr 1 ja 3) ehituslubade väljastamist.

16.4. Arendaja kohustub punktides 16.2 ja 16.3 nimetatud tegevusi finantseerima oma vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist punktis 16.2 ja 16.3 nimetatud teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest.

16.5. Pooled lepivad kokku, et Arendaja ei taotle Vallalt ehituslube detailplaneeringu kohastele hoonetele (põhijoonisel pos nr 1 ja 3) enne punktis 16.2 ja 16.3 toodud kohustuste täitmist.

Koostas:

Mart Ader

IV Kooskõlastuste leht

1. Põhimõtteliselt nõus 9-10m laiuses krundi Kalda tee 9 ulatuses.
13.10.2011

/Allkiri/ Rein Sukk
Kinnistu Kalda tee 9 omanik

2. Põhja-Eesti Päästkeskus - Kooskõlastatud.
14.november 2011 Nr 4008

/allkiri/ Tamur Vaher

Väljavõte õige

Toivo Kallaspoolik

