

Koidu küla
Koidumetsa tee 7 maaüksuse detailplaneering

Saue vald

Töö nr: 05B-2017

Huvitatud isik: Tiit Lambin

Koidumetsa tee 7, Koidu küla, Saue vald

Koostaja: Osühing Studio Beeta

Metsanurga tee 29, Roobuka, Saku vald 75516

Äriregister: 11211295 MTR: EEP000717

Kontaktisik: Tiina Kaas

Tel 58150759, e-post tiina.kaas@gmail.com

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.
2. SAUE VALLA ÜLDPLANEERING. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

- 4.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus, kasutamise tingimused
- 4.2. Keskkonnakaitsetingimused
 - 4.2.1 Maanteeliiklusest põhjustatud häiringud: müra, õhusaaste ja vibratsioon
 - 4.2.2. Radoonioht
 - 4.2.3. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud
- 4.3. Liikluskorraldus ja parkimine
- 4.4. Tehnovõrgud
 - 4.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed
 - 4.4.2. Elektri- ja sidevarustus
- 4.5. Tuleohutus
- 4.6. Kitsendused, servituudivajadused
 - 4.6.1. Kitsendused
 - 4.6.2. Servituudivajadused
- 4.7. Kuritegevuse ennetamine

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

2. JOONISED

- ASUKOHASKEEM
- TUGIPLAAN
- PÕHIJONIS. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Saue valla üldplaneering
- Jäätmeseadus
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 843:2003 "Linnatänavad"
- EVS:812-6:2012+A1:2013 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus"
- EVS: 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"
- EVS-EN 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1"
- Majandus- ja Taristuministeeriumi 30.03.2017 määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid"
- Harjumaa pinnase radooniriski kaart
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord
- Metsaseadus
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Koidu ja Koidu I kinnistute (Koidu elamurajoon) detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 26. juuni 2003. aasta otsusega nr 047).
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan, Henri projekt OÜ (MTR EG10468810-0001), töö nr G225-16, 2017.a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Koidumetsa tee 7 kinnistu jagamine 5-ks uueks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks, millest neljale krundile kavandatakse üksikelamute rajamist, üks transpordimaa krunt juurdepääsude tagamiseks ning üks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunt. Koidumetsa tee 7 kinnistu on hoonestatud, millel paikneb üksikelamu koos juurdekuuluvate abihoonetega. Üks krunt moodustatakse olemasoleva eluaseme juurde. Lahendatakse hoonestusalade piiritlemine, ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, teede, tehnovõrkude ja -rajatiste lahenduste põhimõtteline lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. SAUE VALLA ÜLDPLANEERING. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala ca 4ha suurune Koidumetsa tee 7 kinnistu asub Harjumaal Saue vallas Koidu külas. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasustusala, kus maa-ala maakasutuse juhtsihtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeeritav ala on väike osa Koidu terviklikust elamurajoonist. Koidu elamurajoon on välja ehitatud ja hoonestatud ühepere- ja kaksikelamutega. Koidumetsa tee 7 kinnistu jäi toona osaliselt elamuarenduse reservi. Planeeringuala paikneb paralleelselt väikese liikluskooormusega kõrvalmaanteega 11184 Alliku-Laagri-Hüüru, millelt on juurdepääs Hämariku teele, edasi Koidumetsa teele ja sellelt planeeritavale alale. Planeeritav ala jääb Laagri aleviku administratiivkeskusest ning Pärnu mnt äärselt Laagri kaubanduskeskusest ca 2.1 km ning Juuliku-Tabasalu ringtee ringristmikust 1.1 km kaugusele, omades head ühendusvõimalused erinevate maaanteedega praktiliselt kõikides suundades. Välja on ehitatud kergliiklustee võrgustik. Kergliiklustee kaudu on hea ligipääs Tallinn-Keila raudtee Koru peatusesse, mis jääb ca 850 m kaugusele. Tänu headele ühendusteede võrgustikule, paikneb Koidumetsa piirkond strateegiliselt heas asukohas.

Koidu elamupiirkond, k.a. planeeritav ala on ümbritsetud hoonestusest vabade maatulundusmaadega (valdavalt põllumaad). Ümbritsev suhteline vaikelu lisab piirkonnale täiendavat lisaväärtust. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, kattub planeeringuala edelaserv rohevõrgustiku K9 koridori äärealaga ning Väana jõe kalda 100m piiranguvööndiga, kuhu hoonestust ette ei nähta. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on üldistatult tegemist kõrghaljastusega maa-alaga, kus ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust. Metsa olemasolul tuleb säilitada selle looduslik ilme.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole vastuolus kehtiva Saue valla üldplaneeringuga. Samas lõpetab koostatav detailplaneering kogu Koidu elurajooni arenduse, mida ei ole enam edaspidi võimalik rohkem tihendada ega laiendada. Uute kruntide moodustamist soosib jätkuv turunõudlus Tallinna lähiümbruses ning Koidumetsa teel olemasolev toimiv taristu, millest tulenevalt ei kaasne ehitustegevust väljaspool planeeringuala.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala moodustab Koidu küla Koidumetsa tee 7 kinnistu

- katastritunnus: 72701:005:0331;
- sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- pindala: 39 712m²

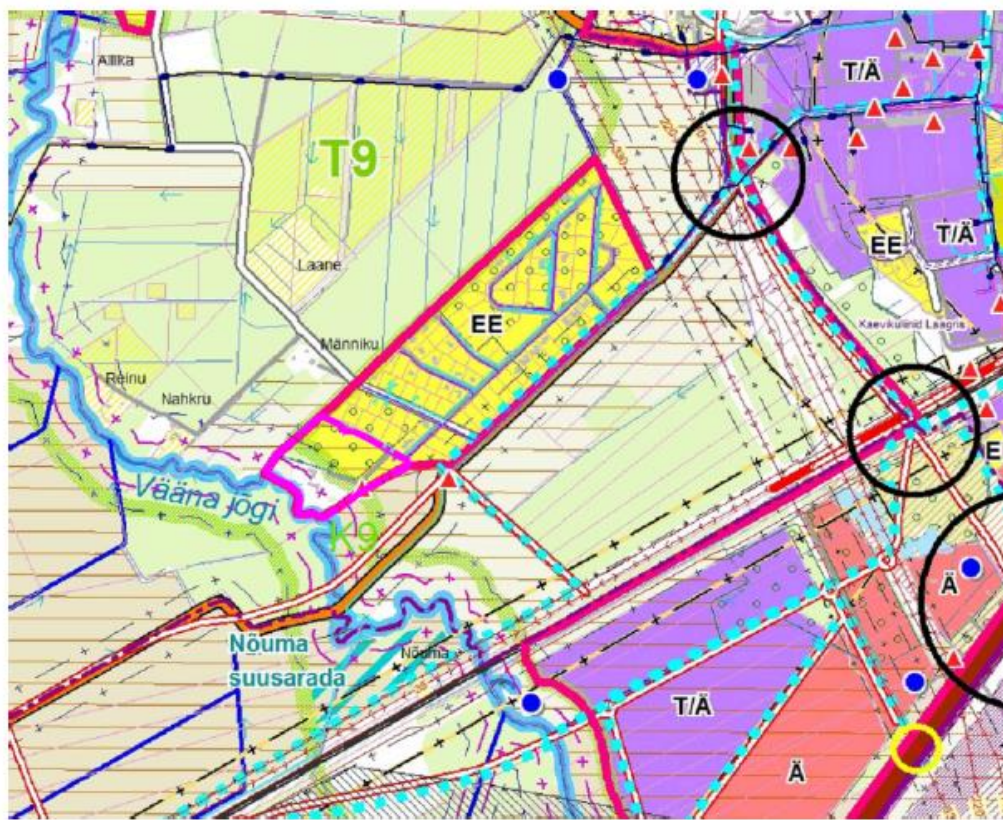
Planeeritava alal paikneb üks ühepereelamu koos abihoonetega (algse Koidu talu asukohas).

Reljeef

Planeeringuala reljeef on lauge, mõõduka kaldega edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +28.30 kuni +29.90m.

Piki planeeritava ala loode- ja kagupiiri, samuti ümber kõrghaljastusega ala kagu- ja edelasuunal paiknevad maaparanduskraavid, mis suubuvad Väana jõkke. Jõkke suubuva kraavistiku viimane lõik on paigutatud drenaaž-torustikku.

Väljavõte Saku valla üldplaneeringust



Maakasutus

EE	PERE- JA RIDAELAMUMAA
Ä	ÄRIMAA
T	TOOTISMAA
T/Ä	TOOTIS- ja ÄRIMAA
—	vaoluveekogu piiranguvööndiga
- -	vaoluveekogu ehituskeeluvöönd
	rohetuumala /koridor piir
	planeeritava ala piir

Haljastus

Planeeritav ala on ca 57% ulatuses heakorrastatud looduslik rohumaal, ca 43% ulatuses kaetud kompakse kõrghaljastusega, valdavalt okaspuudega, mis on saavutamas oma kasvu maksimumi. Puistu hõreneb iga-aastaselt sügistormide ja üksikpuude kuivamise tulemusel. Puistu on põhjakaarest piiritletud Koidumetsa teega ja selle lõpus kinnistuga Koidumetsa tee 14, kirde-, kagu- ja edelakaarest kuivenduskraavidega. Puistu on üksikala ja ei oma jätku naaberaladele, selle suurus on 1.75ha.

Tulenevalt Metsaseaduse §4 mis sätestab maatüki või kinnisasja suhtes, kus projekteerimistingimuste või detailplaneeringu kohaselt on kavandatud metsa majandusest erinev

maakasutus, metsaseadust ei rakendata. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on nimetatud ala sihtotstarbeks määratud ühepereelamute ja ridaelamute maa.

Teed

Planeeritavale alale on juurdepääs asfaltkattega Koidumetsa teelt.

Planeeritavale alale riigimaanteedest tulenevaid teekaitsevööndeid ei ulatu.

Tehnovõrgud

Piki Koidumetsa teed tee maa-alal paiknevad olemasolevad elektri kaabelliinid, sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustik ja tänavavalgustus. Planeeritava ala kagunurgas Koidumetsa tee ääres paikneb trafoalajaam oma kinnistuga.

Piirangud

- Vaadeldaval kinnistul puuduvad muinsuskaitsealased piirangud.
- Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse andmebaasi kohaselt (seisuga 21.01.2015) ei paikne planeeringualal ja lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid.
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt kattub planeeritava ala edelaosa osaliselt rohekoridori K9 alaga. Samal alal paikneb Vääna jõe kallastada 4m, veekaitsevöönd 10m, ehituskeeluvöönd 50m ja piiranguvöönd 100m.
- Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse kohaselt asuvad planeeritaval alal maaparandussüsteemi kuivenduskraavid.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus, kruntide kasutamise tingimused

Planeeringuga on kavandatud Koidumetsa tee 7 kinnistu jagada 4-ks ühepereelamumaa (E) krundiks, üheks transpordimaa (L) krundiks ning üheks sotsiaalmaa (Üm, üldkasutatav maa 100%) krundiks. Lisaks moodustatakse üks elamumaa krunt (E) olemasoleva eluaseme juurde.

Aktiivne planeeringuala (välja on jäetud olemasoleva eluaseme juurde moodustatud/jäetud elamumaa krunt 29414m²) on 10298m². Sellest planeeritava maa-ala pindalast moodustab elamumaa 78%, transpordimaa 2% ja üldkasutatav maa 20%.

Planeeringu põhijoonisel on vastavad protsendid välja toodud kogu planeeritava maa-ala kohta.

Ehitisealune pind

Majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19. Ehitisealune pind

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Hoonealuse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse (välja arvatud liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust) ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;

- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik abihooned (kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised). Abihoone (sh ehitisealuse pinnaga kuni 20m² väikeehitise) võib paigutada väljaspoole määratud hoonestusala tingimusel, kui naaberkinnistu(te) hoonestusala piirist on tagatud vahekaugus 10m ning abihoone paigutus on eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud vastava piirinaabriga. Abihoonete paigutamine on keelatud üle tänavapoolse ehitusjoone. Väljaspool lubatud ehitusala tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

4.1.2. Hoonestusõigusega krundid:

Planeeritavad ühepereelamud

Pos.1 Koidumetsa tee 15

Krundi planeeritud suurus	- 1995m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EE-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+2 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 400m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m, abihoone – 5.0m
Lubatud täisehituse protsent: 13 %	
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind:	- 600 m ²
Suurim lubatud korruste arv:	
elamu	- 2
abihoone	- 1
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	2-3/ 3

Pos.2 Koidumetsa tee 13

Krundi planeeritud suurus	- 1986m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EE-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+2 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 400m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m, abihoone – 5.0m
Lubatud täisehituse protsent: 21 %	
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind:	- 600 m ²
Suurim lubatud korruste arv:	
elamu	- 2
abihoone	- 1
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	2-3/ 3

Pos.3 Koidumetsa tee 11

Krundi planeeritud suurus	- 2040m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EE-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+2 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 400m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m, abihoone – 5.0m
Lubatud täisehituse protsent: 21 %	
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind:	- 600 m ²
Suurim lubatud korruste arv:	
elamu	- 2
abihoone	- 1
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	2-3/ 3

Pos.4 Koidumetsa tee 9

Krundi planeeritud suurus	- 2058m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EE-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+2 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 400m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m, abihoone – 5.0m
Lubatud täisehituse protsent: 23 %	
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind:	- 600 m ²
Suurim lubatud korruste arv:	
elamu	- 2
abihoone	- 1
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	2-3/ 3

Pos.5 Koidumetsa tee 7

Krundi planeeritud suurus	- 29414m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EE-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+5 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 800m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m, abihoone – 5.0m
Lubatud täisehituse protsent: 4 %	
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind:	- 1000 m ²
Suurim lubatud korruste arv:	
elamu	- 3
abihoone	- 2
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	2-3/ 4

Arhitektuurinõuded

- katusekalle: 0...30°, sh. katuslaega, kahepoolse kaldega või mitmepoolse kaldega kelpkatus
- katuseharja suund: vaba (soovitavalt risti või paralleelne Koidumetsa teega).
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).
- välisviimistlus: ei ole lubatud kasutada plast- või metallvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki ja rookatust.

- vähim lubatud tulepüsivusklass - TP3

Konkreetne hoone lahendus, sh viimistlusmaterjalid, esitatakse ehitusprojektiga.
Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga eelnevalt eskiisprojekti staadiumis.

4.1.3. Hoonestusõigusega krundid

Planeeritav haljasala

Pos.6 Koidumetsa tee 7b

Krundi planeeritud suurus - 2034m²

Krundi kasutamise sihtotstarbed - üldkasutatav maa 100% (Üm)

- Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine, näiteks lõkkeplats, mängu- või spordiväljak vms. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva maaparandussüsteemi kraavi toimimine. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.
- Moodustatav sotsiaalmaa sihtotstarbega (haljasmaa) krunt määratakse avalikuks kasutuseks, st võõrandatakse arendaja poolt tasuta vallale.

Planeeritavad transpordimaa krundid

Pos.7 Koidumetsa tee L1

Olemasoleva Koidumetsa tee pikendamiseks planeeritav transpordimaa krunt
krundi planeeritud suurus - 185m²

Erateede avalikuks kasutuseks määramine

Detailplaneeringuga kavandatud teed on avaliku kasutusega teed

(Ehitusseadustik § 92. (8) Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee).

Eratee määrab avalikuks kasutamiseks kohalik omavalitsus vastavalt *Ehitusseadustik § 94. Eratee avalikuks kasutuseks määramine.*

Kõik planeeritavad siseteed võõrandab arendaja peale välja ehitamist ja kasutuslubade saamist tasuta vallale.

4.1.4. Haljastus ja heakord. Piirred

Haljastus.

Koidumetsa teel paiknevad mõlemas ääres haljasribad. Kuna tehnovõrgud on paigutatud haljasribade alla, siis kõrghaljastuse rajamine sinna pole võimalik. Planeeritud elamukruntide heakorrastus- ja haljastusprojekt koostatakse koos hoone projektiga ja on selle lahutamatu osa.

Uued planeeritud krundid paiknevad kõik kõrghaljastusega alal, millest Koidumetsa tee poolne haljastus on väheväärtuslikum. Sellest tulenevalt on hoonestusalade määramisel lähtutud selle võimalikult suuremast säilimiskohustusest/vajadusest, mistõttu on lubatud ehitusalad näidatud võimalikult Koidumetsa tee äärde. Seda soosib ka kinnistute paiknemine ilmakaarte suhtes ning võimalik liitumine trassidega. Kruntide vahele on jäetud suuremad ehituskeelualad (14...18m). See võimaldab säilitada hoonetevahelist olemasolevat kõrghaljastust. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja pt.4.5 kohaselt tuleb haljastuses maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke, metsa olemasolul säilitada selle looduslik ilme.

NB! Sellest tulenevalt on uutel kruntidel keelatud ehituskeelualade kultuurmurustamine ning nende pind tuleb säilitada olemasoleval kujul.

Üldkasutatavale maale võimalusel istutatavate puude liigid ja paiknemine täpsustatakse valla keskkonnaspetsialistiga või vastava projektiga.

Piirded.

Pos.1...5 (üksikelamud) võib piirdeaedu rajada mööda katastriüksuse piire.

Teedepoolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad (betoonsokliga või ilma) ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,5m.

Värvigamma peab harmoneeruma vastava hoone värvigammaga või naaberpiirdeaedade värvitoonidega. Kruntidevahelised piirdeaiad võivad soovituslikult olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,5m. Kõrghaljastuse jäämisel katastripiiri trajektoorige (v.a.tänavapoolne piire), tuleb piirdeaed sellest mööda rajad kokkuleppel vastava piirinaabriga.

Saue valla üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute (kivi, tihe plank vms) piirete rajamine.

4.2. Keskkonnakaitsetingimused

4.2.1 Maanteeliiklusest põhjustatud häiringud: müra, õhusaaste ja vibratsioon

Lähim riigi kõrvalmaantee 11184 Alliku-Laagri-Hüüru jääb planeeritavast alast 175m kaugusele. Olemasoleva Koidu elurajooni lähimad elamud jäävad samast maanteest 55m kaugusele. Teadaolevalt ei ole piirkonnas maanteest lähtuvaid negatiivseid mõjutusi täheldatud. Lubatud sõidukiirus on 60km/h.

Seega saab eeldada, et planeeritaval alal on müratase alla lubatud piirmäärasid (päevane 55...60dB ja öine 45...50dB).

Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” § 5 lg 4 p 1 kehtestatud nõuetega liiklusemüra kohta:

- Taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel: Liiklusemüra ekvivalenttase LpA,eq,T, dB : II kategooria päeval 55 dB, öösel 45 dB

Kokkuvõttes: planeeritaval alal ja selle lähipiirkonnas müraallikad puuduvad.

Vibratsioon ja õhusaaste

Vibratsioon tekib üldjuhul lagunenu teekatete tõttu, kui ebatasasustest ülesõitmisega vallandub löökjõud. Vibratsiooni vältimiseks on kõik sõiduteed kaetud ja planeeritud asfaltkattega. Piirkonna teede väikest liiklussagedust arvestades ei ole õhusaastanormide ületamist ette näha. Kõik planeeritavad teed on ette nähtud asfaltkattega, seetõttu ei ole ka olulist lenduva tolmu mõju. Auto mootorite töötamisel tekkivate saasteainete (nt CO²) mõju ulatus on harv ja hajus.

4.2.2 Radoonioht

Keskkonnaameti "Harjumaa pinnase radooniriski kaardi" järgi jääb planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega piirkonda. Seega ei ole rajatavate hoonete projekteerimisel vaja arvestada radooniohtu.

4.2.3. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud

Õhksoojuspumbad

Lubatud on rajada õhksoojuspumbad tingimusel, et elamutel soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvestada, 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 sotsiaalministri 04.03.2002.aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Hoonete projektide seletuskirjades kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

Mõju elanike tervisele ja heaolule

Detailplaneering näeb ette mõõdukas mahus ehitustöid: elumajade rajamine 4 krundile ning täiendavate liitumispunktide väljaehitamist. Detailplaneeringuala piirneb kirdekaarest Koidumetsa teega ning selle ääres paiknevate ühepereelamutega. Ehitustegevus toob kaasa kindlasti teatud ebamugavusi ja häiringuid. Kuid tuleb arvestada seigaga, et ehitustegevuse ajal tavapärasest suurema rasketranspordiliikluse mõju on ajutine ning episoodiline ning ei ole olulise mõjuga.

Ettepanekud võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks:

- vältida ehitustööde teostamist vahemikus 19.00 – 08.00.

Mõju looduskeskkonnale

Teadaolevalt ei paikne planeeringualal ja lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, samuti puuduvad rohetuumalad. Ala edelaserva riivab rohekoridor K9. Rohekoridori piir ühtib Vääna jõe piiranguvööndiga 100m. Rohekoridoris ja piiranguvööndis uusi hoonestusalasid ette ei nähta.

Detailplaneeringu realiseerimise negatiivne mõju taimestikule on mõjutusteta Vääna jõe piiranguvööndis, mõõduka mõjutusega uut elamukruntidega alal.

Kuivõrd ala näol ei ole tegemist olulise loomade ega lindude elukohaga, ei oma detailplaneeringu realiseerimine neile detailplaneeringu lõpplahenduses olulist negatiivset mõju.

Ettepanekud looduskeskkonnale tekitatavate võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks:

- uute elamukruntide ehituskeelualadel säilitada looduse olemasolev olukord;
- mitmekesistada maastikku hekkidega ning loodusliku taimestiku puhverribadega;
- kasutada valguse ülespoole levikut takistavaid välisvalgusteid;

Jäätmed ja jäätmekäitlus

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Saue valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olmeprügi konteinerid tuleb paigutada igale elamukrundile. Jäätmete vedu korraldav firma peab omama jäätmeveoluba.

Väikemajapidamistes tekkivaid biolagunevaid jäätmeid võib territooriumi haldaja oma territooriumil kompostida vastavalt *Jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

Jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitusjäätmete käitlemise korra.

Vee kaitse ja kasutamine. Pinnaveekaitse

Planeeritavate kruntide reovesi suunatakse piirkonna ühiskanalisatsiooni, pinnasesse reovett ei immutata.

Kütteliigid

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena (puu/pelletiküte, elektriküte jms).

Elamute energiavajaduse katmiseks taastuvatest energiaallikatest on sobivad lahendused päikest (PV-paneelid) ning õhusoojust (õhk-õhk ja õhk-vesi tüüpi soojuspumbad) energiatootmiseks kasutatavate seadmete paigaldamisel. Maakütte liikidest on lubatud vaid vertikaalne maaküte kinnisel süsteemil tingimusel, kui see mahutub lubatud hoonestusalasse ja ei nõua täiendavate puude likvideerimist. Keelatud on horisontaalne maaküte ning keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Hoonete kütmine ei põhjusta olulist keskkonnamõju, kui ei põletata plaste või ohtlike ainetega immutatud puitu.

4.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavale alale on juurdepääs riigimaanteelt (kõrvalmaantee) 11184 Alliku-Laagri-Hüüru teelt Hämariku teele (Hämariku tee L1, jaotustänav), millelt omakorda Koidumetsa teele (jaotustänav). Täiendavaid mahasõite maanteelt või ristmikke ei planeerita. Maantee jääb planeeritavast alast 175m kaugusele ning ei oma mõjutusi planeeritavale alale. Liikluskoormus on väike ja liikluskiiirus on piiratud 60km/h. Kuna Koidumetsa tee lõpeb tupikteega, siis on peamiseks kasutajateks elamute omanikud.

Planeeritav kruntidele juurdepääsutee

Kruntidele 1 ja 2 juurdepääsuks pikendatakse Koidumetsa teed 15m võrra. Koidumetsa tee 7 elamule jääb kehtima olemasolev juurdepääs, mis kuulub kinnistu koosseisu, sõidutee laius on ca 3m ja tee on killustikkattega. Koidumetsa teel puudub kergliiklustee. Ei ole ette näha vajadust kergliiklustee rajamiseks nelja elamukrundi lisandumisel ning sellest lähtuvalt kergliiklusteed ei planeerita. Järgitakse tänase liikluskorralduse põhimõtteid. Sademevete ärajuhtimiseks on Koidumetsa teel piki- ja põikkalded. Sademeveed juhitakse planeeritavasse sademevete kanalisatsioonitrassi (Koidumetsa teel olemasolev).

Koidumetsa tee pikendus rajatakse asfaltkattega ja samade parameetritega võrreldes olemasoleva teega. Tee pikenduse täpsem lahendus antakse konkreetse tee tööprojektiga. Piki Koidumetsa teed kuni Hämariku teeni 2.0m laiune planeeritav kergliiklustee rajatakse asfaltkattega.

Parkimine

Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

- planeeritud parkimiskohtade arv: 3
- normatiivne parkimiskohtade arv: 2-3

Parkimiskohtade arv on kooskõlas EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 10.2.

Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Kõik arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist.

- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Projekteerimisel tuleb lähtuda käesolevast detailplaneeringust, olemasolevast situatsioonist Koidumetsa teel ning kehtivatest teede projekteerimise normatiividest.

4.4. Tehnovõrgud

4.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed

Koostas: Villi Veevo (OÜ Fingal)

Detailplaneeringualal kinnistute veearustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühendada Koidumetsa teel AS Kovek kuuluvate ühisveearustuse ja kanalisatsiooni tänavavõrkutega vastavuses AS Kovek väljastatud tehniliste tingimustega 03.10.2017.

Veevarustus

Planeeritav veetarve: 2m³/d.

Detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutele välja ehitade veeühendus olemasolevalt Koidumetsa tee tänavatorustikult liitumispunktideks oleva maakraaniga kinnistu piiril.

Planeeritud kinnistute veeühenduse torustik rajada PE PN10 plastsurvetorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkkaabliga.

Tulekustusvesi

Planeeritavate kinnistute tuletõrjevee vajaduse 10l/s 3 tunni jooksul, kokku 108 m³ kaetakse olemasolevast hüdrantist nr T-400 Koidumetsa teel.

Reovee kanalisatsioon

Planeeritav reovee kogus: 2m³/d.

Detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutele välja ehitade iseoolne reoveeühendus suunamisega Koidumetsa tee olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi De160mm. Kinnistute liitumispunktid näha ette kuni 1,0m kinnistust väljaspoole tee-eralduse maa-alale

Iseoolne kanalisatsioonitorustik näha ette lahkvoolne, pinna- ja dreenaazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud

Ühiskanalisatsiooni tänavatorustikud rajada De160 PVC SN8 torudest koos liitumiskaevudega De400/315 kinnistu piiril.

Sademeveed

AS Kovek ei oma detailplaneeringu alal ega lähipiirkonnas olemasolevaid sade-ja drenaažvete süsteeme. Koidumetsa teel on välja ehitatud olemasolev sajuvete kanalisatsiooni torustik. Detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutele välja ehitade iseoolne sajuveekanalisatsiooni ühendused Koidumetsa tee olemasolevasse sajuveekanalisatsioonisüsteemi. Kinnistute liitumispunktid näha ette kuni 1,0m kinnistust väljaspoole tee-eralduse maa-alale.

Sajuvete juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Sajuvete ärajuhtimine on võimalik osaliselt ka olemasolevate kuivenduskraavide kaudu.

4.4.2. Elektri- ja sidevarustus.

Koostas: Kaarel Roopalu (OÜ Mirandus)

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osäühing Elektrilevi(edaspidi Elektrilevi) tehniliste tingimustega nr 302750;11.09.2017.

Üldist

Koidumetsa tee 7 kinnistu detailplaneering Koidu külas, Saue vallas, krundib ümber olemasoleva kinnistu, ning annab ehitusõiguse 4 väikeelamu ja neid teenindavate tehno-võrkude rajamiseks.

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osäühing Elektrilevi tehniliste tingimustega nr 302750;11.09.2017.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Tellija soovil, pole sidealaseid tehnilisi tingimusi taotletud, seega toimub ala sidevarustus traadita ühendustena.

Elektrivarustus

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel, on arvestatud, et kavandatud väikeelamute küte-ja soojavee varustus, toimub õhk-vesi tüüpi soojuspumba baasil. Nii ühe väikeelamu, kui kogu planeeritava ala arvutusliku elektrikoormuse määramisel, on oluline ka saunade kütteviis. Arvestatud on kuni 4 kohaliste elektrikerisega kompleksaunade kasutamise, elektrikerise keskmise võimsusega 3,5 kW. Ühe keskmise väikeelamu(180m²) arvutuslik elektrikoormus eeltoodud tingimustel, on 18 kW, so 28 A ja liitumispunkti peakaitse 32 A.

Kogu planeeritava ala(4 väikeelamut) arvutuslik elektrikoormus on 44 kW, so 3x68 A.

Planeeritava ala elektrivarustus baseerub Koidumetsa teele ehitatud 0,4 kV elektrivõrgul. Vajalik, on ehitada 0,4 kV kaabelliinid olemasolevatest jaotuskilpidest TK33 ja TK34, millised asuvad planeeritavate kruntide suhtes teisel pool Koidumetsa teed, kuni paigaldatavate liitumiskilpideni. Kokku paigaldatakse kaks kahekohalist liitumiskilpi. Seega tuleb nimetatud 0,4 kV kaabelliinide ehituseks lõhkuda olemasoleva tee asfaltbetoonkatet ja sissesõitude kivisillutist. Koidumetsa teel paiknevate olemasolevate tehnovõrkude tõttu, pole katete lõhkumiseta variandid(surumine, puurimine,jms) võimalik.

Teede ja sissesõitude katendid, tulevad taastada vastavalt normatiividele ja katendite omanikke rahuldaval kujul. Ehitusprojektis, tuleb täpsustada elektrikoormusi ja taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevilt.

Sidevarustus

Planeeritava ala vajalikud telekommunikatsiooni liigid on:

- telefonside, milline realiseeritakse mobiiltelefonide kaudu.
- TV-vastuvõtt, milline realiseeritakse kas SAT-TV, või õhu kaudu leviva, näiteks ZOOM-TV süsteemi kaudu
- Internet(arvutis, või mobiilis), milline realiseeritakse läbi õhu kulgeva 4G võrgu kaudu. Kõik eelnimetatud sidesüsteemid tähendavad liitumist teenusepakkujaga.

Perspektiivselt, ei saa välistada ka abonentide(kokku 4 abonent), liitumist Koidumetsa teel oleva side kaablivõrguga.

Kahjuks paiknevad ka olemasolevad sidevõrgud planeeritava ala suhtes teisel pool Koidu-metsa teed, mistõttu tähendab olemasoleva side kaablivõrguga liitumine, olemasolevate teede katendite lõhkumist.

Teevalgustus

Koidumetsa teel on tänavavalgustus välja ehitatud ja täiendavaid valgustuspunkte ette ei nähta.

4.5. Tuleohutus

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud *Majandus- ja Taristuministeeriumi 30.03.2017 määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"*.

Tule leviku tõkestamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks planeeritud vähemalt 10 m.

Tuletõrjeevarustuse planeerimisel on aluseks *EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“*.

Koidumetsa teel paiknevad olemasolevad maapealsed tuletõrjeevee hüdrandid vajalike vahekaugustega.

Hüdrandid katavad vajaduse 10l/s 3 tunni jooksul.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned vähemalt TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- Hoonete projekteerimisel arvestada *Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“*.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

4.6. Kitsendused, servituudivajadused

4.6.1. Kitsendused

- Pos. 5 Vääna jõe veepiirist
- kallasrada 4m
- veekaitsevöönd 10m
- ehituskeeluvöönd 50m
- jõe kalda piiranguvöönd 100m

4.6.2. Servituudid

Pos. 1

- kraavi servituudi vajadus laiuslega 7,6m maaparandussüsteemi haldaja kasuks 380m².

Pos. 5

- kraavi servituudi vajadus laiuslega 5,5...7,5 m (laius sõltub kraavist ja asukohast) maaparandussüsteemi haldaja kasuks 4284m².
- sademevee kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks; koridori laius 1+1m; 22m²

Planeeritava sotsiaalmaa osa

Pos.6

- kraavi servituudi vajadus laiuslega 7,6m maaparandussüsteemi haldaja kasuks 379m².
- olemasoleva elektriikaabelliini servituudivajadus kogulaiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks 20m².
- olemasoleva kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks; koridori laius 1+1m; 20m²
- olemasoleva sademevee kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks; koridori laius 1+1m; 22 m²

Planeeritava transpordimaa osa

Pos.7

- projekteeritud elektriikaabelliini servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks; koridori laius 1+1m; 37 m²
- projekteeritud veetrassi servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks; koridori laius 1+1m; 31 m²
- projekteeritud kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks; koridori laius 1+1m; 31 m²
- projekteeritud sademevee kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks; koridori laius 1+1m; 31 m²

Teekaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid (*Ehitusseadustik § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd*). Tegevus teel ja tee

kaitsevööndis vt. *Ehitusseadustik § 72. Tegevus tee kaitsevööndis*: Teekaitsevööndisse ei ole hoonestust planeeritud.

4.7. Kuritegevuse ennetamine

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kuulub planeeritav ala elamupiirkonda.

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise "häid tavaid" ning inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine." See on peamistes postulaatides:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- teede maa-ala normaalne laius (12...15m)
- tänavavalgustus.

Elanikel on võimalus ise oma turvalisust suurendada järgmiste vahenditega:

- suhteliselt tihedas asumis hakkab toimima naabrivalve
- turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid
- kinnistute piirdeaiad

5. Planeeringuga kavandatu elluviimine

Planeeringu elluviimine toimub Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 9. märtsil 2017. aastal sõlmitud kokkuleppe nr 4-11.8/149/2017 alusel ning 21. Detsembril 2018 sõlmitud Lisakokkuleppe nr 1 alusel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehitusloa taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismisnormidele.

6. Kooskõlastuste koondtabel

Jrk . nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Elektrilevi OÜ	30.10.18	Kooskõlastatud tingimustel: -Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. -Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Maie Erik	Digitaalkooskõlastus	
2	AS Kovek	02.10.18	Kooskõlastatud. Aare Sõer	Digitaalkooskõlastus	
3	Päästeameti Põhja Päästekeskus	14.11.18	Kooskõlastatud. Inseneritehniline büroo Tõnis Ristimägi	Digitaalkooskõlastus	
4	Põllumajandus-ameti Harju keskus	17.01.2019	Kooskõlastatud Tõnis Lepp	Digitaalkooskõlastus	
5.	MTÜ Koidu Külaselts	13.02.2019	Kooskõlastatud Juhatuse esimees Tormi Tabor	Paber kandjal	

Koostas: Tiina Kaas