

Töö nr 9-25

Asukoht: Harjumaa, Saue vald, Maidla küla, Harka MÜ



„HARAKA KODU“

HARAKA KINNISTU
DETAILPLANEERING

TELLIJA: SA HARAKA KODU

OMANIK: SAUE VALD

PROJEKTI JUHTIMINE:
InterHouse Group OÜ

Õismäe tee 134-9, Tallinn 13513,
Mikk Luht,
tel.56 226 066, mikk@indrem.ee



PROJEKTEERIJA:

APEX ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Roosikrantsi 16-3, Tallinn 10119,
Ove Oot,
tel. 51 40 577, ove@apexab.ee, www.apexab.ee

PROJEKTI KOOSSEIS
I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
 - 2.1 Asukoht, maaomand
 - 2.2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
 - 2.3 Hoonestus, muud kitsendused
 - 2.4 Tehnovõrgud
 - 2.5 Looduslikud tingimused
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldist
 - 3.2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
 - 3.3 Üldised arhitektuursed nõuded
 - 3.4 Transpordimaa moodustamine ja liikluskorralduse põhimõtted
 - 3.5 Haljastus ja heakorrastus
 - 3.6 Veevarustus
 - 3.7 Kanalisatsioon
 - 3.8 Drenaaž
 - 3.9 Elektrivarustus
 - 3.10 Sidevarustus
 - 3.11 Küte
 - 3.12 Keskkonnakaitse
 - 3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
 - 3.14 Tuleohutusabinõud
 - 3.15 Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudid
 - 3.16 Võrdlus Saue valla üldplaneeringuga
4. Maakasutuse bilanss

II JOONISED

- | | | |
|----|-------------------------|----------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| 2. | Tugiplaan | M 1:1000 |
| 3. | Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. | Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

III LISAD

1. Saue Vallavalitsus korraldus 27.oktoober 2009a. Nr.698 detailplaneeringu algatamine
2. Ajalehe väljavõte detailplaneeringu algatamise kuulutusest
3. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
4. Elion Ettevõtted AS poolsed telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 12824445
5. Eesti Eenergia jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon, tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 168138, 23.09.2009
6. Eesti Eenergia jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon, tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr. 168140, 23.09.2009
7. EE Projekteerimisülesanne nr.13746
8. Kinnistusraamatu väljavõte
9. Katastriüksuse plaan
10. Puurkaevu projekt nr 682, koos projekteerimisloaga ja kooskõlastusega.
11. Keskkonnaministri kiri 27.08.2008 nr 11-1-5/36040-2
12. Atest OÜ poolt koostatud Biopuhasti ja imbväljaku lahendus joonis (töö nr 0917VKVV, joonise nr. VKVV202
13. Biopuhasti joonis – Labko Biokem 80, Wavin-Labko OY (21.10.2005)

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus Nr 698 27.oktoober 2009.a. detailplaneeringu algatamisest Maidla külas Haraka kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on puuetega noorte hoolekandeküla ehitusalade ja ehituspindade suurendamine, kanalisatsioonilahenduse muutmine ning varasema planeeringuga kehtestatud (02.03.2009, nr 2-3.2/881/2008) kinnistu kruntideks jagamisest loobumine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht, maaomand

Detailplaneeringuga planeeritava Haraka kinnistu juurdepääsuks on olemasolev valla tee (m470).

Haraka kinnistu on suurusega ca 3,1ha, katastritunnusega 72704:002:0483 ja maakasutuse sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu on kohaliku omavalitsuse (Saue valla) omandis. Kinnistule on varem kehtestatud Maidla küla, Haraka kinnistu detailplaneering, 02.03.2009, nr 2-3.2/881/.

2.2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritaval maa-alal Saue valla üldplaneeringuga määratud säilima praegune sihtotstarve - 100% ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeritavast kinnistust lõuna- ja edelapoole jääb Rohuaia kinnistu suurusega 91 282m² ja katastritunusega 72704:002:0510 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritavast kinnistust läänepoole jääb Priit 2 kinnistu suurusega 21 407m² ja katastritunusega 72704:002:0188 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritavast kinnistust loodepoole jääb Rantso kinnistu suurusega 30969m² ja katastritunusega 72704:002:0056 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritavast kinnistust põhjapoole jääb Vainu kinnistu suurusega 19,37ha ja katastritunusega 72704:002:0101 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritavast kinnistust kirdepoole jääb Liku kinnistu suurusega 23ha ja katastritunusega 72704:002:0187 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Haraka kinnistut läbiv valla tee (m470) suubub kinnistule Priit 2 kinnistu kaudu ning eemaldub kinnistust Liku kinnistu kaudu.

2.3 Hoonestus, muud kitsendused

Maaüksusel on järgmised piirangud:

- Avaliku kasutusega valla tee (m470), tee kaitsevööndiga 20m sõiduraja teljest.
- 10kV elektriõhuliin kaitsevööndiga 10m liinist
- 0,4kV elektrikaabel kaitsevööndiga 1m kaablist
- 0,4kV elektriõhuliin kaitsevööndiga 2m liinist
- olemasolev Vaino alajaam
- kraav kinnistu kagupiiril
- olemasolev drenaazisüsteem

2.4 Tehnovõrgud

Planeeringualal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad. Kinnistut läbib teisi kinnistuid teenindavad elektri madalpinge kaabel ja kinnistu ida küljel õhuliin.

2.5 Looduslikud tingimused

Planeeritavale alale on koostatud topo- geodeetiline alusplaan (OÜ GEOCHART töö C 029 G 09, 05.08.2009.a.). Maa- ala on kerge tõusuga kinnistu idapoolsele küljele, kus asuvad ka varasemad loomapidamishooned ning on säilinud vundamendikonstruktsioonid, kõrguste vahe kuni 1,5m.

Kinnistu põhjaosas on kõrgem koht, suurusega ca 190m² (tuletõrjeevohoidla), kõrguse erinevusega kuni 1,4m võrreldes seda kohta ümbritseva alaga, samuti on kõrgem pikliku kujuga koht kinnistu lõunaosas, suurusega ca 200m², kõrguse erinevusega kuni 1,8m võrreldes seda kohta ümbritseva alaga.

Enamus planeeritavast alast on looduslik rohumaa, osaliselt on kinnistu kaetud võsaga.

Kinnistut läbib ida- kagu piiril madal puhastamatta kraav keskmise sügavusega ca 0,5m sügavnedes lõuna poole ning suubudes Maidla jõkke.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldist

Planeeritav maa-alal säilib katastriüksuse sihtotstarve - 100% ühiskondlike ehitiste maana(Ü) katastriüksuste sihtotstarvete liigituse alusel ja vastavalt detailplaneeringu liigitusele määratakse sihtotstarbeks kasumit mittetaotleva kultuuri-, spordi-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekandeesutuse hooned (Üh). Liigitades Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaanuari 1996.a. määruse nr.36 ja 29. aprilli 1996.a. määruse nr. 120 kohaselt (RT I 1996. 13 ja 1996. 32.636), samuti detailplaneeringu vormistamise täpsustatud nõudeid järgides.

Planeerimislahendus tuleneb maaüksuse piiridest, olemas-olevast valla sõiduteest, tellija soovidest, tehnorajatiste ja- võrkude vajadusest, maapinna reljeefist.

3.2 Lähiala funktsionaalsed seosed

„Haraka Kodu“ on planeeritud rajada 25km kaugusele Tallinnast ja 6km kaugusele Ääsmäest, Maidla küla keskusesse. Maidla külale lähim postkontor, bussipeatus ja raamatukogu asuvad 6km kaugusel Ääsmäel. Lähim arstiabi on olemas Maidla külas, kiirabi tuleb kutsuda Tallinnast. Olemas on mobiilside.

„Haraka Kodu“ ümbritsevad looduslikud tingimused tagavad selle elanikele puhta õhu, vaikuse ja turvalisuse. Lähim tehisjärv asub 1km kaugusel, kus on võimalik käia ujumas. „Haraka Kodu“ paiknemine küla keskusel loob võimaluse puuetega noortele aktiivselt suhelda ja osa võtta ühiskondlikust elust, samuti loob „Haraka Kodu“ uusi töökohti Maidla külas ja külaga piirnevatel aladel.

3.3 Üldised arhitektuursed nõuded

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 8, sh. 1 sotsiaalse rehabilitatsioonikeskus, 3 erihooldekodu hoonet, 4 kõrvalfunktsiooniga hoonet. Lubatud summaarne ehitisalune pindala on 5115 m², st krundi täisehitise protsent kuni 16,5%.

Põhihoonete lubatud suurim kõrgus: 9,5m maapinnast, 2 korrust.

Arhitektuurse lahenduse ideeks on ühe sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse ja 3 erisuurusega erihooldekodu hoone rajamine, kus erihooldekodu hoone on moodustunud ühesuguste põhjaplaanidega majaosadest (boksidest), mis on omakorda grupeeritud ühe, kahe ja kolme kaupa.

Sotsiaalne rehabilitatsioonikeskus kujutab endast 2-kordset 3 tiivalist viilkatusega maja, kusjuures 2. korruse ruumid asuvad ainult hoone keskosas, kõik kolm tiiba on 1-kordsed. Kõik tiivad on varustatud kaldteede ja piisava laiusega ustega teenindamiseks ka ratastoolis hoone kasutajat.

Erihooldekodu hooned on 1-kordsed, kitsamast küljest elutoast läbikäidavad hooned, mis pakuvad elamispinna kuuete puudega inimesele ja puhkeruume 2- le hooldajale 1 eluhoonev boksi kohta.

Välisviimistluses on ette nähtud kasutada looduslähedast peitsitud või värvitud puitu. Soovitusliku hoonestuse paigutust, haljastuse lahendust, mänguväljakute ja liiklusteede paigutust krundidel vt. põhijoonis.

3.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Kinnistut läbivale avaliku kasutusega valla teele (m470) on planeeritud tee sanitaarkaitsealaga 20m äärmise sõiduraja teljest. Tagatud on võimalus vajadusel tulevikus kergliiklustee rajamiseks olemasoleva teega paralleelselt.

Krundisene transport on lahendatud hooviala põhimõtetel. Ühesuunalise sõidutee laiuseks on ette nähtud 3,35m ja selle kõrvale 2m laiune kõnnitee (arvutuslikult peavad mõlemad teosed olema tervikuna ka tuletõrje juurdepääsuteena kasutatavad).

Päevakeskuse ette moodustub kaks parkimisala (piirdeaiaga piiratud ala sisene ja valla tee äärne külaliste) kokku ca 48 autole. Parkimiskohtade orienteeruv paigutus, lähtuvalt soovituslikust päevakeskuse paigutusest ja parkimiskohtade kontrollarvutusest vt. põhijoonis.

3.5 Haljastus ja heakorrastus

Kinnistu on jagatud 3 erinevaks ruumiosaks – hoolekandeküla, valla tee m470 maa-ala ning valla teest põhja suunda jääv tehnokommunikatsioonide ja haljasala.

Krundil olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Hoolekandeküla ala ümbritsetakse naabritega piiridel võrkaiaga ning tee maa-alast puitpiirdega. Tee maa-ala ja küla piirile on ette nähtud rajada osaliselt hekk liiklusrõõmu ja –saaste vähendamiseks. Krundiseste teede ja erihooldekodu hoonete vahele nähakse ette osaline madalahaljastus.

Täpne haljastusplaan lahendatakse hoonete sidumisprojektidega.

Projektiga on tagatud puhta elukeskkonna säilimine. Kinnistul ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Prügi ja jäätmed käsitletakse vastavalt omavalitsuse jäätmehoolduse eeskirjadele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Jäätmed kogutakse vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse.

Prügikonteinerid asuvad peamaja ja külaliste parkla vahelisel alal.

Hoonete katustelt kogutakse sadevesi ja juhitakse kinnistu lõunanurgal paikneva ülepumpla kaudu olemasolevasse ja puhastatavasse drenaažkraavi. Teed ja platsid on samuti dreneeritavad drenaažvõrgustiku või valla tee puhul külgkraavidega. Haljasaladel kogunev sadevesi immutatakse pinnasesse oma kinnistu piires. Kinnistu lääne nurgas on ettenähtud aiaga piiratud imbala drenaažist ja kraavidelt sadevee kogumiseks.

3.6 Veevarustus

Käesoleva projektiosa autor Atest OÜ (insener Rando Trisberg, MTR: EEP000975).

Varustamine veega toimub planeeritavast puurkaevust. Puurkaevu sanitaarkaitseala on vähendatud 30 meetrile vastavalt keskkonnaministri kirjale 27.08.2008 nr 11-1-5/36040-2. Puurkaevule nr.682 on väljastatud puurkaevu projekteerimise kohta luba nr. 02.09.2009 nr HJR 7-3/25413-2. (vt lisadest puurkaevu projekt).

Kanaliseerimine lahendatakse biopuhastiga ja imbväljakuga kinnistu põhja küljel, milline jääb puurkaevu 80m immutusalast väljapoole.

Arvutuslik ööpäevane majandus-joogivee vajadus: $Q_d = 10,0 \text{ m}^3/\text{d}$

Arvutuslik külma tarbevee vooluhulk: $Q_{kv} = 2,0 \text{ l/s}$

Arvutuslik sadevee vooluhulk kinnistult (80 l/s ha kohta): $Q_{sk} = 20,0 \text{ l/s}$

Hoonete veeühenduseks projekteeritakse PE PN10 de50 veetorustik. Majaühendustele paigaldatakse kiilsüsi DN40, koos soojustatud teleskoopse spindlipikenduse ja kapega. Kõige hoonetele on projekteeritud eraldi veearvestid. Veearvestid paigaldatakse seinale veearvesti kanduriga. Veearvesti kandur maandada. Arvesti paigaldada kahe sulgventiili vahele. eearvestist tarbija poole paigaldada tagasilöögiklapp. Arvestile peab eelnema vähemalt viie toru läbimõõdu ning järgnema vähemalt kolme toru läbimõõdu pikkune sirge torulõik. Tinglikult loetakse sirgeks torulõiguks ka täielikult avatud kuulkraani.

Kinnistu veevõrk peab tagama veesüsteemis vabasurve vähemalt 2x hoonestusele. Kinnistuse välisveetorustik on projekteeritud PE PN10 de50 ja PE PN10 de63 veevarustuse survetorudest ja tähistakse signaalkaabliga. Välisveetorustik paigaldada ~1,8m sügavusele maapinnast. Hoone veesisendid monteerida kaitsehülssis.

Torustik paigaldatakse hästi tihendatud alusele, mille konstruktsioon on järgmine: -peenkillustik (fraktsiooniga 5÷15 mm) 15 cm või -liiv 10 cm. Alus tihendatakse 90%, vältides aluspõhja struktuuri rikkumist. Toru alus peab olema vähemalt 300 mm laiem kui toru välisläbimõõt. Toetuskiht surutakse torude alla ja kõrvale poole toru kõrguseni. Esimene tagasitõrje peab ulatuma vähemalt 200 mm ülemise toruläbimõõdu peale. Kiht tihendatakse nii, et torud ei nihku ega aluspõhja struktuuri ei rikuta. Liikluseks mõeldud alade all tihendatakse kaitsekiht vähemalt 95% tihendusastmeni. Tagasitõrjeks toru peale kasutatav pinnas ei tohi sisaldada orgaanilisi aineid, kive, betooni tükke.

PE survetorud peavad vastama standardite SFS 4241 ja SFS 2335 nõuetele. PE-torud ühendada põkk-keevitusega või äärikühendustega, kasutades selleks sobivaid äärikliiteid. PE torude ühendamiseks võib kasutada toru valmistaja poolt soovitatavaid tehases valmistatud liiteid. Liitmike materjal ja pinnatöötlus peab olema üldiselt sama mis torudel. Põkk-keevitusega PE torude ühendamisel tuleb kinni pidada toru valmistaja poolt esitatud nõuetest.

Arvutuslik välimine tuletõrjervee vooluhulk: $Q_{ttv} = 10$ l/s kolme tunni jooksul, kokku 108 m³.

Välise tuletõrjervee vajaduse tagamiseks on projekteeritud kaks klaasplastist 55 m³ veemahutit (kokku 110 m³), mis on ühendatud omavahel paralleelsete torustikega mahutite alaosas. Veevõtuks on projekteeritud plastist veevõtukaev Ø1500. Veeühendusteks veevõtukaevuga on projekteeritud ühendustorustikule kiilsiber dn200.

Lisaks mahutite hooldusluukidele on külmumise vältimiseks projekteeritud soojustusluugid. Juurdepääs mahutitele ja veevõtukaevule tagatakse sissesõiduteelt ja tänavalt. Teekatte valikul on arvestatud tõrjetõrjeautode koormustega. Veevõtukohast 15 m raadiuses ei tohi ladustada põlevmaterjali. Tuletõrje veemahuti kasutusraadius on 200m. Veemahuti täidetakse kinnistusesest veevõrgust või tuletõrje paakautodest. Tuletõrje veevõtukohad tähistada valgustatud või helendava sildiga, millele on märgitud veevaru kuupmeetrites ja veevõtukoha haldaja andmed. Tuletõrje veemahutite veetaset kontrollitakse vähemalt 2 korda aastas (talvisel ja suvisel perioodil). Kontrolli teostab veemahutite haldaja. Kontrolli tulemused ja kontrolli aeg fikseerida kirjalikult hoolduspäevikusse. Peale tuletõrje veevaru kasutamist mahutist, tuleb mahuti täita. Tuletõrjervee tarvitamisest tuleb teavitada kinnistuomanikku.

3.7 Kanalisatsioon

Käesoleva projektiosa autor Atest OÜ (insener Rando Trisberg, MTR: EEP000975). Biopuhasti ja imbväljaku joonised vt lisadest.

Kanalisatsioon lahendatakse biopuhastiga ja imbväljakuga kinnistu põhja küljel, milline jääb puurkaevu 80m immutusala väljapoole.

Arvutuslik olmereovee kogus: $Q_d = 10,0$ m³/d

Arvutuslik olmereovee vooluhulk: $Q_k = 7,2$ l/s

Kinnistu reoveed kanaliseeritakse projekteeritud kinnistusesesse lokaalsesse kompaktsesse biopuhastisse. Ehitatakse välja kinnistusesine plastist kanalisatsiooni torustik Ø160 hooneühendustest kuni biopuhastini.

Kinnistusesed olme- ja sadeveekanalisatsioon on projekteeritud lahkvoolsena.

Heitveed mis, kogutakse köögi- ja nõudepesuruumide äravooluneeludest juhitakse läbi rasvapüüduri REN 3. Rasvapüüdur varustada rasvakihhi kontrollseadmega, juhtimisbloki asukoht köögi seinal elektri –ja veearestite juures. Juhtimisblokk ja rasvakihhi kontrollseade tarnitakse koos rasvapüüduriga komplekselt. Rasvapüüdur varustada malmkaantega. Püüdur paigaldada vastavalt tootja paigaldusjuhenditele ja nõuetele.

Kinnistu olmereoveed puhastatakse projekteeritud kinnistuseses lokaalses bioloogiliskeemilises reoveepuhastis Wavin Labko Biokem 80.

Arvutuslik inimeste arv : 70 inimest

| Reostusnäitaja | Reovee erireostus g/in ööp | Reovee reostusmaht g/in ööp | Reovee konsent. mg/l | Reovee puhastusaste %* | Biokem 80 reovee puhastusaste % | Reostusnäitaja piirväärtus mg/l * | Arvutuslik tekkiv reostus mg/l |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| BHT7 | 60 | 4200 | 420 | ~90 | ≥97 | 15 | 12,6 |
| Heljum | | | 220 | ~80 | ≥92 | 25 | 17,6 |
| Püld | | | 8 | ~80 | ≥90 | 1,5 | 0,8 |
| Nüld | | | 25 | Ei reguleerita | ≥54 | Ei reguleerita | 11,5 |

*Reostusnäitajate piirväärtused ja reoveepuhastusaste on võetud: *Vabariigi valitsuse 31.juuni 2001 a. määrusest nr.269 " Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord". Lisa 2. Biopuhasti tehnilised andmed on esitatud seadme tootja poolt.*

Kogu reovee bioloogiline-keemiline puhastusprotsess (reovee aeratsioon, setitamine ja tühjaks pumpamine, kemikaali annustus) toimub suletud kompaktses mahutis. Biopuhasti efektiivsus nõutava hoolduse korral on järgmine: BHT7- ≥97%, heljuvaine ≥92%, Fosfor (P) ≥90% ja Lämmastik (N) ≥54%. Eeltoodud puhastusefektiivsus saavutatakse keemiliste reagentide lisamisega puhastusprotsessi. Seega puhastist väljuva heitvee reostusnäitajad vastavad tehase andmetel vähemalt heitvee reostusnäitajate

piirväärtustele. Aastas vajab puhasti tehase andmetel normaalse töörežiimi juures üks kord jääkmuda eemaldust.

Enne ja peale reoveepuhastit on projekteeritud proovivõtukaevud. Puhastist väljuvat heitvett tuleb kontrollida vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusele „Heitveeveekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ järgi.

Kinnistul puudub võimalus puhastatud heitvett juhtida veekogusse. Tavalise maa sees asuva imbväljaku kasutamine on välistatud, kuna vastavalt geoloogilistele andmetele on kevadeti lumesulamise ajal veetase maapinnast ajutiselt 0,3-0,7 m madalamal. Sellest tingituna on kinnistu puhastatud heitvete immutamiseks projekteeritud tõstetud imbväljak. Heitveed pumbatakse maapinnast 1,0m kõrgusele jaotuskaevu, millest väljuvad Ø110 imbtorud. Imbtorud paigaldatakse 1,3m kõrgusele killustikukuhjale. Torude peale tehakse mineraalsest pinnasest tagasitäide. Tägasitäite ja killustikukuhja vahele on projekteeritud geotekstiiliga kaetud 100mm paksune soojustusplaat, vältimaks imbväljaku läbikülmumist. Drenaazitorustik (immutustorustik) on varustatud tuulutustorudega. Imbväljak kaetakse murukattega. Imbtorustik on paigaldatud kevadisest maksimaalsest pinnase veetasemest 1,2m kõrguse killustikpadja peale. Kuna immutatavad veed on suhteliselt puhtad (killustikpadjas eraldub ka jääklämmastik), siis pinnasesse sattuv vesi on suhteliselt puhas, ega kujuta keskkonnale ohtu.

Hoone välimine olmereovee kanalisatsioonitorustik monteerida plastist kanalisatsioonitorudest (PVC SN8) lehtservaga ja kummitihenditega. Sadevee kanalisatsiooni torustikud monteerida PP topeltseinaga sadevete torustikest (PP SN8). Torustikud, mis puutuvad kokku õlise veega, varustada õlikindlate tihenditega. Ehitustöödel kasutatakse projekti kohaselt uusi, kvaliteetseid ja hästi tuntud valmistajatelt hangitud torusid, toruliitmikke, kaeve.

Reovee kanalisatsiooni kontrollkaevudena kasutada PE plastkaevusid Ø 400/315 mm. Sadevee kanalisatsiooni kontrollkaevudena kasutada PE plastkaevusid Ø 400/315 mm ja Ø560/500.

Kaevud ja nende kaaned peavad sobima kasutamiseks linnatingimustes kattega teede all ja olema “ujuva” paigaldusega. Liikluspiirkonnas asuvate kaevude kaante tugevus peab vastama normi EN124 klassile D400 (kandejõud 400 kN), väljaspool liikluspiirkonda võib kasutada kandejõuga 250 kN kaasi. PEH-plastist kontrollkaevude ehitamisel kasutatakse kaevuelemente: kaevupõhjad koos sisseehitatud toruühendusmuhvidega ja teleskoopseid pikendusi. Kaevudes peavad olema poole torustiku läbimõõdu kõrgused voolurennid. Sadevee- ja drenaazikanalisatsiooni vaatluskaevud ehitatakse analoogselt ülaltoodule. Kaaned peavad olema kaetud korrodeerumist takistava kattega.

3.8 Drenaaž

Käesoleva projektiosa autor Atest OÜ (veevarustuse ja kanalisatsiooni insenerid Rando Trisberg ning Heiki Mahlakas, MTR: EEP000975). Lahenduse aluseks on olemasolevad ehitusgeoloogilised uuringud (REIB OÜ, töö nr GE-1103, aprill 2009) ja Harju Maaparandusbüroo juhataja asetäitja Tõnis Lepp'a konsultatsioon. Projektlahendust on lisaks konsulteerinud veevarustus ja kanalisatsiooni insenerid Jaan Vene (KLT Projekt OÜ) ning Jüri Merits (Nolton Projekt OÜ).

Kinnistult algav olemasolev põllumajanduslik drenaazitorustik likvideeritakse ehitusele ette jäävas mahus. Majade ümber rohealadel planeeritakse maapind selliselt, et oleks tagatud vee äravool kraavi krundi idapiiril ja imbaladele kogumine.

Arvutuslik sadevee vooluhulk kinnistult (80 l/s ha kohta): - $Q_{sk} = 20,0$ l/s

Käesoleval hetkel puudub kinnistul sademevee kanalisatsioon. Sademeveesi parklast ja sõiduteedelt kogutakse läbi restkaevude ja kontrollkaevude kogumistorustikku ning juhitakse kinnistusesse sadeveekanalisatsiooni torustikku. Restkaevud projekteeritakse hüdrolokuga ja setteosaga.

Sademevee vesi hoone katuselt kogutakse läbi hooneväliste maapealsete sadeveelehtrite kinnistusesse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kinnistu sademeveed juhitakse läbi õlipüüduuri pumplasse P-1, millest pumbatakse sademeveed olemasolevasse kinnistusesse kraavi. Olemasolev kraav puhastatakse ja süvendatakse. Sadeveed juhitakse kraavi läbi setteosaga kontrollkaevu.

Kinnistu sadeveed puhastatakse kompaktses I klassi möödavooluga õlipüüduuris (ENS 15/45), mis on varustatud liivapüüduuriga (min maht 2500l). Õlipüüdur varustada õli-bensiinikihi kontrollseadmega. Juhtimisblokk ja õlikihi kontrollseade tarnitakse koos õlipüüduuriga komplektselt. Kontrollseadme siseosa paigaldada peamaja administraatori ruum (vt. Joonist VKVV202). Õli-bensiinipüüdur varustada malmkaantega. Drenaazitorustik projekteeritakse ümber sõiduteede ja spordiplatsi alla. Drenaazitorustik ümbritseda killustikuga (fraktsioon 8-16mm). Paigaldamisel tuleb jälgida, et suuremad kivid ei paikneks vahetult vastu toru. Täite hulgas ei tohi olla ka betooni- ega muid ehitusjäätmeid. Drenaazitorustik paigaldada vastavalt torustiku tootjate juhenditele. Süsteemi hoolduseks on projekteeritud kontrollkaevud.

Drenaaziveed juhtida läbi drenaazi kontrollkaevude drenaazivete pumplasse P-1. Torustik monteerida drenaazitorustikust Ø160 SN8.

Kinnistu sadevete ülepumpamiseks hoonevälisesse kraavi on projekteeritud ühekambriline komplektne Ø2500 PE plastist pumpla P-1. Arvutuslik vooluhulk ja tõstekõrgus:

Pumbad P1 ja P2 : $Q = 60 \text{ l/s}$; $h = 4,0 \text{ m}$; $2 \times 6,0 \text{ kW}$; 380V; 3F

Pumpla varustada metallist kaanega. Pumplasisesed torustikud monteerida roostevabast terasest.

Survekanalistsioonitorustik monteerida PE PN10 de180 plastist survekanalistsioonitorustikust.

3.9 Elektrivarustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tallinn- Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele võrkude ümberehituseks nr 168140, 23.09.2009 ning tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks Nr.168138, 23.09.2009.

Haraka kinnistu hoonekompleksi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud „Vaino” 10/0,4kV alajaamast uuel 0,4kV fiidril kaabelliiniga. Krundisisene kaabelliinide võrk täpsustatakse kinnistu ehitusprojektide koostamisel. Kinnistut läbiv 0,4kV õhuliin ja hoonestusala alla jääv kaabel on planeeritud osaliselt ümberpaigutada kaablisse valla teega m470 paralleelselt kulgema.

3.10 Sidevarustus

Sidevarustus esialgu puudub, võimalik lahendada raadiosidega.

3.11 Küte

Küte on kavandatud lokaalsena, katlad projekteeritakse igale majale (sh ka majaboksile) eraldi. Küttesüsteemide projekteerimisel kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

3.12 Keskkonnakaitse

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnoajastuste ja –võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuvabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Olemaolevate hoonete ümberprojekteerimisel ja uushoonestuse projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS 809-1:2002 nõuetega.

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluaterimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

3.14 Tuleohutusabinõud

Tuleohutusabinõud on järgmised: Detailplaneerimisprojektis on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusabinõud”.

Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 4m. Projekteeritavate hoonete minimaalne vahekaugus on 8m. Juurdesõiduteed (min laiusega 3,5m), läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjehesi saadakse olemolevast tuletõrjeveehoidla kohale rajatavastest uutest tuletõrjeveemahutitest. Tuletõrjeveearustus lahendatakse vastavalt EVS:812 osa 6 nõuetele. Tuletõrjeveemahuti minimaalne suurus 108m³.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9,5m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi min TP3.

3.15 Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudid

Detailplaneeringuga on ette nähtud puurkaev sanitaarkaitsevööndiga 30m ja kanalisatsiooni biopuhasti sanitaarkaitsevööndiga 50m. Detailplaneeringu järgsetele kruntidele jäävad kehtima nendel seni kehtinud piirangud

- Avaliku kasutusega valla tee (m470), tee katsevööndiga 20m sõiduraja teljest.
- 10kV elektriõhuliin kaitsevööndiga 10m liinist
- 0,4kV elektrikaabel kaitsevööndiga 1m kaablist
- 0,4kV elektriõhuliin kaitsevööndiga 2m liinist
- olemasolev Vaino alajaam
- kraav kinnistu kagupiiril
- olemasolev drenaazisüsteem

Määratavad servituudid:

- 10kV elektriõhuliinidele ja alajaamale liiniservituut isikliku kasutusõigusega OÜ Eesti Energia Jaotusvõrk kasuks – servituudi laius 10m liinist – 1608m²
- 0,4kV elektrikaabli liiniservituut isikliku kasutusõigusega OÜ Eesti Energia Jaotusvõrk kasuks – servituudi laius 1m kaablist – 425m²
- 0,4kV elektriõhuliini liiniservituut isikliku kasutusõigusega OÜ Eesti Energia Jaotusvõrk kasuks – servituudi laius 2m mõlemale poole õhuliinist – 174m²
- Perspektiivsele keskpinge kaablile määratav kaablikoridor liiniservituudina isikliku kasutusõigusega OÜ Eesti Energia Jaotusvõrk kasuks – servituudi laius 2m mõlemale poole õhuliinist – 344m²

3.16 Võrdlus Saue valla üldplaneeringuga

Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.

4. PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS

| PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS | | | | PARKIMISKOHTADE ARV | | SULETUD BRUTOPIND SIHTOTSTARVETE KAUPA | |
|-------------------------------|--|-----------------------|-----|---------------------|-------------|--|-----|
| TÄHIS | MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE | PINDALA m² | % | NORMATIIVNE | PLANEERITUD | PINDALA m² | % |
| Üh | Ühiskondlike ehitiste maa Sotsiaahoolekande- asutus | 31 004 m² | 100 | 3900/100=39 | 48 | 4000 | 100 |
| | KOKKU | 31 004 m² (3,1 ha) | 100 | 39 | 48 | 4000 | 100 |

Koostas:

Ove Oot

II Joonised

| | | |
|-------|-------------------------|----------|
| DP-01 | Situatsiooniskeem | M 1:2000 |
| DP-02 | Tugiplaan | M 1:1000 |
| DP-03 | Põhijoonis | M 1:500 |
| DP-04 | Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

III LISAD

1. Saue Vallavalitsus korraldus 27.oktoober 2009a. Nr.698 detailplaneeringu algatamine
2. Ajalehe väljavõte detailplaneeringu algatamise kuulutusest
3. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
4. Elion Ettevõtte AS poolsed telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 12824445
5. Eesti Eenergia jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon, tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 168138, 23.09.2009
6. Eesti Eenergia jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon, tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr. 168140, 23.09.2009
7. EE Projekteerimisülesanne nr.13746
8. Kinnistusraamatu väljavõte
9. Katastriüksuse plaan
10. Puurkaevu projekt nr 682, koos projekteerimisloaga ja kooskõlastusega.
11. Keskkonnaministri kiri 27.08.2008 nr 11-1-5/36040-2
12. Atest OÜ poolt koostatud Biopuhasti ja imbväljaku lahendus joonis (töö nr 0917VKVV, joonise nr. VKVV202
13. Biopuhasti joonis – Labko Biokem 80, Wavin-Labko OY (21.10.2005)