

SAUEAUGU 9 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Alliku küla, Saue vald, Harju maakond

DETAILPLANEERING

Tellij:

Mandri Vara OÜ
Reg nr 11298540
Tornimäe 7-156, 10145 Tallinn
Tel 5014492
e-post: gunnar.dudkin@gmail.com

Projekteerija:

Aktsiaselts EA RENG
Reg nr 10226774
Mustamäe tee 46, Tallinn, 10621
tel 6260000, faks 6260010
e-post: eareng@eareng.ee

Kontaktisik: Madis Gilden
tel. 6 260 007, faks 6260010
e-post: madis.gilden@eareng.ee

– arhitekt
– planeerija
– osakonna juhataja
– projektijuht

Reino Rass
Eve Lõo
Reino Rass
Madis Gilden

SISUKORD

DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr 513, 2002
- Haldusleping ja eelleping valla ja arendaja vahel, 19.09.2011
- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmiseks nr 750, 29.11.2011

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid	4
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	5
2.1. Olemasolev olukord	5
3. PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1. Funktsionaalne tsoneerimine ja kontaktvööndi seosed	6
3.2. Ehitusõigus	6
3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
3.4. Juurdepääs planeeringualale, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
3.5. Seosed üldplaneeringu ja olemasolevate planeeringutega	8
3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
3.7. Jäätmekäitlus	9
3.8. Tuleohutusnõuded	9
3.9. Kuritegevuse ennetamise meetmed	9
4. TEHNOVÕRGUD	10
4.1. Soojustusvarustus	10
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	11
4.3. Elektrivarustus	15
4.4. Nõrkvoolupaigaldis	16
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	17

JOONISED

DP1	Asukoha skeem		
DP2	Tugiplaani	M	1: 500
DP3	Kontaktvööndi analüüs	M	1: 4000
DP4	Põhijoonis	M	1: 500
DP5	Tehnovõrkude koondplaani vertikaalplaneeringuga	M	1: 500

LISAD

LISA 1 – Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu väljavõte 25.01.2011

LISA 2 – Skeem "Saueaugu 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu" ala sajuvee ära juhtimine kraavidega

LISA 3 – Skeem planeeritava ala sobivus Saue valla üldplaneeringuga

LISA 4 – Watercom OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu alale veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamiseks, 16.11.2011. a.

LISA 5 – Aktsiaselts ESMAR EHITUS tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahendamiseks, 12.04.2011. a.

LISA 6 – Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon
Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 191166, 11.04.2011

LISA 7 – Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 16748068

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid

Planeeringu aluseks on allpool toodud seadused, standardid ning kohaliku omavalitsuse aktidega kehtestatud dokumendid.

Detailplaneeringu alusdokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Saue Valla ehitismäärus;
- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr 513, 20.06.2002

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering;
- Tee projekteerimise normid ja nõuded;
- Looduskaitseadus;
- Teeseadus;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- EVS 843:2003 „Linnatänavad”;
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315, „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”

Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan, teostanud Geodeesiatööde osühing, töö nr T-0090, 06.12.2010

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on Saueaugu 9 kinnistu kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine kuni 2-korruseliste elamute, paarismajade ja ridaelamute rajamiseks. Osa alast on kavandatud ka üld-, sotsiaal- ja liiklusmaana.

Planeeringuala paikneb Saue vallas. Planeeritava ala suurus on ca 7ha.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Saue vallas Laagri aleviku läheduses, Tallinna linnapiirist ca 2km kaugusel, Tallinna kesklinnast ca. 15km kaugusel. Planeeringualale on juurdepääs Kotka teelt.

Territoorium piirneb lõunast kehtestatud planeeringu alaga (Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering), mille realiseerimisel rajatakse elamupiirkond ligikaudu 200 leibkonnale. Läänest elamukrundid (ridaelamu ja üksikelamu krundid) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu. Idapoolseks piirinaabriks on Amori kinnistu, sihtotstarbega maatulundusmaa.

Maa-ala on võrdlemisi tasase reljeefiga, kerged kalded on Kotka tee ja Kauri tee suunas ning olemasoleva metsatuka suunas. Kõrgusmärkide vahe on u 1.70m. Planeeringualal puudub hetkel hoonestus, ala on kasutusel heinamaana. Ala on osaliselt ka kõrghaljastusega kaetud krundi edela osas.

Vaadeldav kinnistu on varustatud kuivendusvõrguga, millega kogutav vesi on suunatud metsatuka äärsesse madalasse kraavi ja ka Kotka teega paralleelselt jooksvasse kraavi. Muldadest esinevad alal Kog ja Go mullad. Tegemist on liivsavi ja liivmuldadega, kuivendatud ja keskmise raskusega ja kerged mullad. Liiv-savimullad on poorsed, õhutatud, kuid väikese veekinnipidamisvõimega, seega põuakartlikud.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve ja maaomand:

N r	Aadress	Pindala	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve
1	Saueaugu 9	6.38 ha	72701: 002: 0085	Maatulundusmaa 100%

Planeeringualal on alljärgnevad kitsendused:

- Kotka tee kaitsevöönd 20m teeteljest mõlemale poole
- Perspektiivse tee kaitsevöönd 10m teeteljest mõlemale poole
- Elektriõhuliin kuni 20kV, kaitsevööndi ulatus 10m liiniteljest mõlemale poole
- 11401 Laagri-Harku tee sanitaarkaitsevööndi ulatus 200m. Maantee sanitaarkaitsevööndisse mitte kavandada elupindasid
- Pumpla kaitsevööndi ulatus 20m

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Funktsionaalne tsoneerimine ja kontaktvööndi seosed

Planeeritav kinnistu on jaotatud elamu-, üldkasutatavaks ja liiklusmaaks. Juurdepääsud kruntidele on lahendatud tupikteedena. Kõrghaljastatud ala on lahenduses säilitatud ja ette on nähtud üldkasutatava maa sihtotstarve.

Planeeritav ala asub Laagri aleviku läheduses, Tallinna linnapiirist ca 2km kaugusel, Tallinna kesklinnast ca. 15km kaugusel. Koru maaüksuste arenduses on perspektiivselt ette nähtud ka bussiliiklus. Perspektiivse Juuliku-Tabasalu maantee projektis on samuti ette nähtud bussipeatus Kotka teega ristuva tee juures (näidatud kontaktvööndi joonisel).

Planeeritava ala ümbruses on mitmeid olemasolevaid ja planeeritud elamuarendusalasid (suurim neist „Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu“ ala).

3.2. Ehitusõigus

Põhijoonisel on näidatud viirutusena hoonestusala, kuhu hooneid võib rajada. Hoonestusala on näidatud suuremana kui on lubatud ehitusalune pindala, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohta. Joonisel on näidatud hoone võimalikud asukohad.

Väikeehitisi, sh alla 20m² ehitusaluse pindalaga, võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

Pos nr.	Krundi planeeri -tud suurus m ²	Ehitise alune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoone maks. kõrgus maa-pinnast	Abi-hoone kõrgus	hoonete arv (eluhuone + abihuone)	Sihtotstarve vastavalt det. plan. liigile, %	Sihtotstarve vastavalt kat. üksuse liigile, %	Tulepüsisus-klass
1	346	10	1	6	–	1	The	T	TP3
2	2812	650	2	9.5	–	1 (3 boksi eluruumidele 2 boksi mitte-eluruumidele)	EEr	E	TP2
3	1655	450	2	9.5	–	1	EE2	E	TP2
4	1508	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
5	1535	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
6	1689	450	2	9.5	-	1	EE2	E	TP2
7	1502	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
8	1516	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
9	1551	450	2	9.5	–	1	EE2	E	TP2
10	1516	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
11	1509	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
12	1965	500	2	9.5	–	1 (4 boksi)	EEr	E	TP2

13	1908	500	2	9.5	–	1	EEr	E	TP2
14	1501	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
15	1502	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
16	1565	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
17	1500	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
18	1506	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
19	1506	350	2	9.5	5.5	1+2	EE	E	TP3
20	2356	500	1	9.5	–	1 (4 boksi)	EEr	E	TP2
21	2011	500	1	9.5	–	1 (4 boksi)	EEr	E	TP2
22	9021	–	–	–	–	–	Üm	Ü	–
23	17489	–	–	–	–	–	L	L	–
24	2727	–	–	–	–	–	L	L	–
25	43	10	1	6	–	1	The	T	TP3

Kruntide suurused jäävad vahemikku:

Eramutel u. 1500 m²
Paariselamutel u. 1550...1700 m²
Ridaelamutel u. 1800...2800 m²

3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded ehitistele:

Fassaadid – soovitatav kasutada ühtset arhitektuurset lähenemist. Hoonete fassaadid liigendada erinevate fassaadimaterjalidega. Hoonete välisviimistluse projekteerimisel tuleb eelistada maalähedasi värve ning moodsaid materjale (puit, vineer, betoon, naturaalsetes toonides krohv, roostetav plekk, klaas). Vältida tuleb liiga erksaid värve ning tehisklikke ja/või imiteerivaid viimistlusmaterjale (plastik). Ei ole lubatud ehitada ümarpalkmaju.

Katusekuju – kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse viiluga, kaldenurk 0-36°

Piirdeaed – piirdeaia kõrgus kruntide tänavapoolses osas on kuni 1,2m. Tänavapoolsete piirdeaedade projekteerimisel arvestada nende sobivust hoone ning naaberaedadega. Sobivaim piirdeaed on puitlippaed. Võib kasutada ka võrkaedu (metall) betoon või puitpostidel, mis on kombineeritud hekkidega. Kruntide omavaheliseks piirdeaiaks sobib samasuguse kõrgusega hõre võrkaed või puitlippaed. Võimalusel lahendada piirdeaiad ning väravad koos hoone projektiga.

Ridaelamutel on piirdeaiad lubatud soovi korral ka ridaelamu bokside vahelistele piiridele.

3.4. Juurdepääs planeeringualale, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringu alale toimub nii olemasolevalt Kotka teelt kui ka perspektiivselt Kauri tee pikenduselt (perspektiivne maantee, Aktsiaselts Teede Tehnokeskuse töö nr. 107/05 „T11 Tallinna ringtee ja T11390 Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna maantee ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt“).

Perspektiivne tee on ettenähtud V klassi teena (kogujateena), mille projektkiirus on 60-100 km/h.

Põhijoonisele on kantud Kotka tee kergliiklustee ja Kasesalu tn 16 kergliiklustee tööprojekti eskiislahendus (Ramboll Eesti AS, töö nr 2010-0094).

Kogujatee sõidutee osa laius on 6m, mõlemale poole jäävad ka asfaltpeenar 0.5m ja kruusaga tugipeenrad laiusena 0.5m. Planeeritava kogujatee kõrvale elamute poolsesse külge on ette nähtud 1,5m laiune kõnnitee. Sõidu- ja kõnnitee vahele jääb 4m laiune haljasriba.

Planeeritavad tupikteed on kavandatud kvartalisiseste tänavatena, millel projektkiirus on 20km/h.

Normeeritud parkimiskohtade arv krundil on arvutatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismnormile.

Parkimiskohtade arvutustabel:

Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivseid kohti kokku:	Parkimiskohtade arv planeeringus
üksikelamu	12 maja	$12 * 3 = 36$	36
paariselamu	6 majaosa	$6 * 2 = 12$	12
ridaelamu	19 ridaelamu boksi	$19 * 1.4 = 26.6$	38
Kokku:			86

Ridaelamu puhul on arvestuslikult võetud 1.4 kohta boksi kohta, paariselamu puhul arvestuslikult 2 kohta pere peale ja üksikelamute puhul 3 kohta. Parkimise korraldamisel tuleks parkida oma krundi piires.

Sõidutee ja kõnnitee katenditena on planeeritud asfalt. Teede lõiked koos tehnoorkude paiknemisega on ära näidatud tehnoorkude plaanil.

Planeeringuga kavandatud juurdepääsuteed määratakse avalikus kasutuseks. Teede väljaehitamise kohustus on arendajal.

3.5. Seosed üldplaneeringu ja olemasolevate planeeringutega

Saue üldplaneeringu järgselt asub planeeritav ala väike-elamumaal. Detailplaneering ei näe ette üldplaneeringu muutmist.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Üldkasutatava maa krundil säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Alale on vaba juurdepääs läbi pos nr 23 krundi (liiklusmaa). Elamualadel lahendatakse uushaljastuse lahendus ühes arhitektuurse ehitusprojektiga.

Üldkasutatava maa krunt (jooniselt pos nr 22) on ette nähtud avalikuks kasutuseks, mille maaomanik (Arendaja) võõrandab tasuta valla omandisse peale nõuetekohast (laste mänguplatsi, spordiplatsi jms) väljaehitamist.

3.7. Jäätmekäitlus

Jäätmevedu korraldatakse vastavalt valla eeskirjadele. Olmejäätmete regulaarne äravedu organiseerida kehtivat jäätmeluba omava firmaga. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Prügikonteineri paigutamisel tuleb silmas pidada, et prügiveo auto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteineritest.

3.8. Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse vähendamiseks tagavad kujud määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt, vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimeelne hoonete vaheline kaugus on 8 m. Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus.

Planeeringualale viiv tee on kavandatud laiusena 7m ja tugeva kattega, et tagada elanike ja päästemasinate aastaringne ligipääs. Tulekustutus- ja päästemeeskonnale on tagatud vajalikud juurdepääsuteede laiused ning vajalikud ümberpööramiseks kohad.

3.9. Kuritegevuse ennetamise meetmed

Planeeritav ala heakorrastatakse ja rajatavad sõiduteed ja ühiskasutatavad alad valgustatakse vältimaks riske. Kuna elamukruntide juurdepääsuteid ei läbi transiitliiklus, vaid põhiliselt liiguvad seal elanikud ise ja nende külalised, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale vähene.

Soovituslik on kasutada ühiskasutataval maal võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid, mänguväljakute inventar), vältimaks väikevormide lõhkumist võimalike vandaalitsejate poolt.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Soojusvarustus

Kõigi planeerimisalasse jäävate kinnistute ja soojuskoormused on kantud tabelisse: Soojuskoormuste koondtabel, tabel on toodud seletuskirja lisana.

Vastavalt tabelile on planeeritavate hoonete soojuskoormus orienteeruvalt 1,2 MW. Soojuskoormus koosneb hoonete kütte-, ventilatsiooni- ja sooja tarbevee koormusest. Detailplaneeringus toodud soojuskoormused on ligikaudsed ja kuuluvad järgmistes projekteerimisstaadiumides täpsustamisele.

Kõikide planeeritavate hoonete soojusvarustus nähakse ette gaasikütusel töötavate kateldega, mis paigaldatakse igasse hoonesse vastavalt ehitusprojektile.

Tehnoloogiliseks vajaduseks (näiteks toidu valmistamine) gaasi kasutamist ette nähtud ei ole.

Tehnilised tingimused

Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks on väljastatud AS Esmar Ehitus poolt 12.04.2011.

Tehniliste tingimuste alusel on gaasivarustus võimalik tagada Kotka teele rajatud A ja B kategooria gaasitorustike ja Koru detailplaneeringu alale kavandatud gaasitorustike baasil.

Käesoleva detailplaneeringu alale rajatakse üks gaasirõhu regulaatorkapp.

Gaasitorustiku arendamine

Rajatava elamurajooni varustamine gaasiga on ette nähtud Kotka teel olemasolevatest A ja B-kategooria gaasitorustikest Ø110.

A ja B kategooria gaasitorustikud kulgevad tänavate all, paralleelselt teiste kommunikatsioonidega. Gaasitorustikud paigaldatakse üheaegselt ja ühisesse kaevikusse.

Planeeritud torustike läbimõõdud määratakse ehitusprojekti koostamisel, kui on selgunud täpsed soojuskoormused.

Väljavõtted hoonetele tehakse kolmikutega. Iga kinnistu piirile on ette nähtud maa-alune sulgseade.

Iga kinnistu piirile tuleb paigaldada pikendatud spindliga, maa-alune kuulkraan, mis jääb ühtlasi tarbija liitumispunktiks. Kraanid paigaldatakse ca 1 m kaugusele kinnistu piirist, kus see on võimalik.

Kohtades kus ei ole võimalik paigaldada liitumispunkti väljapoole kinnistupiiri, paigaldatakse liitumispunktiks jääv maakraan vahetult peale hargnemist. Võimaldamaks gaasitarnijal liitumispunkti teenindamist, seatakse gaasitoru kaitsevööndi ulatuses servituut.

Detailplaneering ei anna õigust ehitamiseks.

Ehituse alustamisel tuleb järgida sel ajal kehtivate õigusaktide nõudeid.

Kindlasti tuleb enne ehituse alustamist taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks, koostada ja kooskõlastada tööprojekt, taotleda ehitusluba, kaaveluba vastavalt ehituse ajal kehtivatele õigusaktide nõuetele.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veetorustik

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud Watercom OÜ (16.11.2011. a.) poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Planeeringuga kavandatava elamurajooni veevarustus on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil.

Planeeritav keskmine ööpäevane veetarbimine planeeringualal on 30,5 m³/ööp (39 leibkonda, ca 174 elanikku ning veetarbimine 175 l/inimese kohta). Planeeritav suurim ööpäevane veetarbimine planeeringualal on 36,5 m³/ööp, suurima veetarbimisega tunni veevajadus on 1,83 m³/h ning vastavalt 0,51 l/s. Planeeringuala majandus-joogivee vajaduse kogus täpsustatakse järgnevatel projektstaadiumites.

Välisvõrgustuse veetarve on 10 l/s. Välimise tulekustutusvee tagamiseks on veetorustikul ette nähtud 3 maapealset tuletõrjeveehüdranti.

Antud planeeringuala tarbe- ja tuletõrjeveevarustus on lahendatud kolme veevarustuspunkti baasil:

- Planeeringuala põhjaossa jääva Kotka tee maa-alale rajatud Ø160mm veetorustiku baasil;
- Kraavi tee umbotsas planeeringuala piirini rajatud Ø110mm veetorustiku baasil;

- Planeeringualaga lõunast külgneva Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringuala (koostaja EA Reng AS, töö nr 480-473) veetorstike lahenduse baasil.

Planeeringuala on võimalik välja ehitada etapiliselt.

Veeühendused elamukruntidele (ridaelamud, paarismajad ja eramud) on planeeritud välisläbimõõdudega 32...63mm. Ringistatud magistraalorustik on läbimõõduga Ø110mm.

Veetorstik on ette nähtud paigaldada plasttorust PEH PN10 sügavusele 1,8 m maapinnast (toru lagi maapinnast).

Planeeringuala keskosas on ette nähtud veetorstik ringistada Kraavi tee tupiktee lõppu rajatud Ø110 veetorstikuga. Olemasoleva ja pikendatava sademeveetoriga Ø600mm ristuv veetorstiku lõik on ette nähtud soojustada.

Siibersõlmed on ette nähtud kaevuta maasiibritega, pikendatud, muudetava pikkusega spindlitega, soojustatud teleskoopsete spindlipikenduste ning malmkapedega. Kõik soojustatud spindlikaitsed ümbritseda külmumist takistavate torudega.

Kõik plasttorud märgistatakse spetsiaalse avastuslindi või –traadiga.

Veevarustuse liitumispunktid – sulgemisarmatuurid teleskoopse spindlipikendusega kape all – on ette nähtu kinnistu piirist 0,5...1m väljapoole liituva kinnistu tänavapoolset piiri (tänavamaa-alale).

Kinnistutele, millel paiknevad ridaelamud ning kui need avanevad kinnistupiiri poole, kust on antud veeühenduse võimalus, on ette nähtud igale ridaelamuboksile eraldi veevarustuse liitumispunkt.

Kinnistutele, millel paiknevad ridaelamud, kuid mis ei avane kinnistupiiri poole, kust on antud veeühenduse võimalus, on ette nähtud üks veesisene kinnistule. Igale ridaelamuboksile on ette nähtud kinnistusisene veevarustuse liitumispunkt. Kuna liitumispunktid paiknevad kinnistul, siis on kinnistusisesele veetorstikule ette nähtud seada juurdepääsuservituut.

Kinnistuid läbivatele ning ka teemaa-alale planeeritud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikele tuleb ette näha servituutide alad (kaitsevööndi ulatuses).

Reoveetorstik

Kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud Watercom OÜ (16.11.2011. a.) poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt.

Kanaliseeritava reovee orienteeruv keskmine ööpäevane vooluhulk on planeeringualal 30,5 m³/ööp (39 leibkonda, ca 174 elanikku ning veetarbimine 175 l/inimese kohta). Planeeritav suurim ööpäevane reovee vooluhulk planeeringualal on 36,5 m³/ööp, suurima äravoolutunni reovee vooluhulk on 9,9 m³/h ning vastavalt 2,75 l/s. Planeeringuala kanaliseeritava reovee kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Planeeringuala reoveetorstik on võimalik välja ehitada vastavalt ettenähtud etappidele.

Antud planeeringualal kogutav reovesi juhitakse ära kolme eelvoolu baasil:

- Planeeringuala loodenurka Kotka tee äärde rajatud reoveepumpla ja selle pealevoolutorustiku baasil;
- Kraavi tee tupiktee lõppu rajatud isevooline Ø160mm torustiku baasil;
- Planeeringualaga lõunast külgneva Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringu reovete kanaliseerimise lahenduse baasil (koostaja EA Reng AS, töö nr 480-473).

Planeeringualaga hõlmatud Kotka teele on ette nähtud perspektiivne isevooline reoveetorustik, mille eelvooluks on planeeringuala loodeosasse rajatud reoveepumpla koos pealevoolutorustikuga.

Arvestades Kauri teel olemasoleva reovee kanalisatsioonitoru põhja kõrgusega vastavalt teostusjoonisele, vajaliku isevoolse torustiku pikkuse, langu ning maapinna geodeetiliste kõrgustega Saueaugu detailplaneeringu alal, ei õnnestu käesoleva planeeringuala lõunaosa kinnistute reovett isevoolselt kanaliseerida. Seetõttu on Saueaugu planeeringuala lõunaosa kinnistute kanaliseerimiseks ette nähtud reoveepumpla.

Reoveepumplasse kanaliseeritava reovee orienteeruv keskmine vooluhulk on 7 m³/ööp. Planeeritav suurim ööpäevane reovee vooluhulk pumplasse on 8,4 m³/ööp, suurima äravoolutunni reovee vooluhulk on 2,6 m³/h ning vastavalt 0,72 l/s. Pumplasse juhitava reovee kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Pumplasse sissevoolu sügavus maapinnast on ca 2,16 m. Kuna pumpla võimsus on alla 10 m³/ööp-s, siis on pumpla planeeritud teemaa-alale. Pumpla ja teiste tehnovõrkude vaheline kaugus peab olema suurem kui 2 m.

Reoveepumplast suunatakse reovesi survetorustikuga kuni Kauri tee ristmikuni. Reovee survetorustik on ette nähtud ühendada läbi voolurahustuskaevu Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringuga ette nähtud Lesta ja Kauri tee ristmiku piirkonnas Kauri tee isevoolse kanalisatsioonitorustikuga.

Kanaliseeritava reovee orienteeruv keskmine ööpäevane vooluhulk on planeeringualal on 30,5 m³/ööp (39 leibkonda, ca 174 elanikku ning veetarbimine 175 l/inimese kohta). Planeeritav suurim ööpäevane reovee vooluhulk planeeringualal on 36,5 m³/ööp, suurima äravoolutunni reovee vooluhulk on 9,9 m³/h ning vastavalt 2,75 l/s. Planeeringuala kanaliseeritava reovee kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Planeeringuala keskosa kinnistute reovesi (keskmine ööpäevane vooluhulk 10,5 m³/ööp, suurim ööpäevane reovee vooluhulk 12,6 m³/ööp, suurim äravoolutunni reovee vooluhulk 3,9 m³/h ja vastavalt 1,08 l/s) on ette nähtud kanaliseerida Kraavi tee tupiktee lõppu rajatud isevoolse Ø160mm torustiku baasil. Olemasoleva kraavi pikendatava sademeveetoriga Ø600 mm ristuv reoveetorustiku lõik on ette nähtud soojustada.

Planeeringuala põhjaosa kinnistute reovesi (keskmine ööpäevane vooluhulk 13 m³/ööp, suurim ööpäevane reovee vooluhulk 15,6 m³/ööp, suurim äravoolutunni reovee vooluhulk 4,7 m³/h ja vastavalt 1,31 l/s) on ette nähtud kanaliseerida läbi planeeringuala loodenurgas Kotka tee ääres paikneva olemasoleva reoveepumpla.

Kanaliseerimisvõrgustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja –kaevudest.

Kanaliseerimise liitumispunktid – kontrollkaevud - on ette nähtud kinnistupiirist 0,5...1 m väljapoole liituvat kinnistut tänavapoolset piiri (tänavaaerialale).

Kinnistuid läbivatele ning ka teemaa-erialale planeeritud ühisveevõrgi ja –kanaliseerimise võrgustikele tuleb ette näha servituutide alad (kaitsevööndi ulatuses).

Sademeveevõrgustik

Sademevee kanaliseerimise osa koostamisel on arvestatud Watercom OÜ (16.11.2011 a.) poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt.

Planeeringuala on liigniiske ning ala on kaetud põlludrenaažiga. Kuna see hävineb ehitustööde käigus, siis on oht, et liigniiskuse tõttu võib kinnistutel tekkida probleeme sademevee immutamisega. Seetõttu on antud kinnistutele ka sademeveeühendused, mille kaudu saab kinnistutelt ära juhtida hoonete drenaaživee ning katustelt ära juhitud ning immutatud sademevee.

Sademevee orienteeruv vooluhulk on planeeringualal on ca 144 l/s (hoonete drenaaživesi ca 14 l/s, kinnistute kõvakattega pindadelt sademevesi ca 46 l/s, teemaa-eriala pindadelt sademevesi ning kõrvalkinnistut ümberühendatav drenaaživesi kokku ca 84 l/s). Planeeringuala kanaliseeritava sademevee kogus täpsustatakse järgnevas projektstaadiumis.

Kinnistute sademevesi katustelt ette nähtud võimalusel immutada pinnasesse. Juhul kui edasiste projekteerimisstaadiumide käigus selgub, et pinnasesse immutamine ei ole võimalik, siis on sademevee ärajuhtimiseks planeeritud sademeveevõrgustik.

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on võimalik välja ehitada vastavalt ettenähtud etappidele.

Antud planeeringuala sademevee ärajuhtimine on lahendatud kahe eelvoolu baasil:

- Planeeringuala läänepoolses paikneva olemasoleva / korrastatava kraavi ning Kraavi tee tupiktee lõppu rajatud isevoolse Ø600mm torustiku baasil;
- Planeeringuala põhjapoolses Kotka tee ääres paikneva olemasoleva kraavi baasil;

Planeeringuala teemaa-erialalt ärajuhitud sademevesi on ette nähtud juhtida sõidutee-äärse lahtise veeviimari Kotka tee äärsesse olemasolevasse kraavi.

Planeeringuala lõunaosa kinnistute sademevesi, tupiktänavate-aluse drenaažiga kogutav pinnasevesi ja sademevesi sõidutee-äärsest veeviimari juhitud planeeringuala läänepoolses paiknevasse olemasolevasse kraavi, mis on ette nähtud süvendada ja korrastada.

Tupiktänavatele on ette nähtud paigaldada drenaaživõrgustik. Drenaaživõrgustiku ühendamisel sajuveevõrgustikuga on ette nähtud paigaldada drenaaživõrgustikule paisutustõkkeklapid. Paisutustõkkeklapid on ette nähtud paigaldada ka ümber ühendatavatele kõrvalkinnistut drenaaživõrgustikule.

Kuna planeeringuala põhjaosa pinnasevee ärajuhtimisel on erinevad ebasoodsad asjaolud (nt olemasolevate kraavide asukohad ja sügavused, Kauri tee 5a kinnistul paiknev olemasolev

drenaažitorustiku põhja kõrgus, planeeringuala idapoolse kõrvalkinnistu Amori olemasoleva drenaažisüsteemi ümberühendamise vajadus, planeeringuala maapinna geodeetilised kõrgused ja vertikaalplaneering ja planeeringuala põhjapoolsete kinnistute reoveekanaliseerimise ühendamine Kotka tee äärsesse olemasolevasse reoveepumplasse), siis on planeeringuala põhjapoolsete kinnistute sademevee ärajuhtimiseks ette nähtud pinnaseveepumpla (oriendatav sademevee vooluhulk 32 l/s).

Juhul kui edasistes projektstaadiumides selgub, et kinnistute sademevett õnnestub pinnasesse piisaval hulgal immutada ning kõrvalkinnistu Amori drenaažitorustikku ei ole vajalik või õnnestub ümber ühendada isevoolelt, siis puudub ka pinnaseveepumpla vajadus.

Sademeveetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja –kaevudest.

Sademevee kanalisatsiooni liitumispunktid – kontrollkaevud - on ette nähtu kinnistu piirist 0,5...1 m väljapoole liituvat kinnistu tänavapoolset piiri (tänavaaerialale).

Kinnistuid läbivatele ning ka teemaaerialale planeeritud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikele tuleb ette näha servituutide alad (kaitsevööndi ulatuses).

4.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritavale alale on lahendatud vastavalt võrgu valdaja Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni 11.04.2011 esitatud tehniliste tingimustele nr. 191166.

Planeeritavate objektide varustamiseks elektrienergiaga on piirkonda ette nähtud uus 10/0,4 kV komplektalajaam. Alajaama toiteks on planeeritud 10 kV kaabelliinid Karuallika -1 alajaamast ning uuest alajaamast 10 kV kaabelliinini nr.19516 (Smaklini alajaama juures).

Planeeringus on ette nähtud Smaklini alajaama ja 10 kV õhuliini Smaklini alajaamast kuni Rassi alajaama lahtuspunktini likvideerimine.

Detailplaneeringuga määrati asukoht uuele komplektalajaamale ning asukoha määramisel lähtuti koormuskeskmest. Kavandatud alajaamast on ette nähtud elektrivarustus hoonetele ja valgustusliinidele. Klientide varustamiseks elektrienergiaga on kruntide piiridele ette nähtud vajalikud jaotus- ja liitumiskilbid kahetariifse arvestussüsteemiga ning nende toiteks 0,4 kV kaabelliinid planeeritavast alajaamast (vt. tehnovõrkude koondplaan). Samast alajaamast on planeeritud 0,4 kV kaabelliin paralleelselt 10 kV kaabelliiniga Smaklini alajaamani. Kaabli toitele on ette nähtud jaotuskilp, millega siduda olemasoleva Smaklini alajaama kliendid. Jaotuskeskuste 0,4 kV toitevõrgud ehitatakse hinnanguliselt 4G240 kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeerivatele hoonetele liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojekti käigus (arvestades planeeritud hoonete iseärasuste ja täpsustatud elektrikoormusega).

Tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonnalt tehnilised tingimused.

Lisa:

Arvutuslike võimsuste määramisel juhinduti eeskirjast EEI J2:1995 Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramine, Tabel 1. Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramise tegurid ning Tabel 4. Üldhoonete arvutusliku võimsuse määramise valemid.

Tänavate valgustus

Planeeritud on valgustada sõiduteed ja jalakäijate teed. Käesolev tänavavalgustuse lahendus on põhimõtteline. Planeeringus on määratud valgustite asukohad ja näidatud el. kaablid.

Tööprojekti staadiumis tuleb taotleda OÜ Jaotusvõrgult tehnilised tingimused täpsustatud tee ja pargivalgustuse võimsusega LJS liitumiseks.

Valgustusklasside valik sõltub teede ja tänavate liigist, liikluspiirkonna iseloomust ning on määratletud fotomeetriliste nõuete kogumiga, millised arvestavad tänaval liikleja nägemisnõudeid antud tänavaliigi ja selle ümbruse korral.

Valgustusnõuded ja –soovitused peavad vastama iga arvestatava piirkonna eripärasustele ega tohi erineda naaberpiirkondade võrreldavatest valgustusklassidest enam kui kahe astme võrra. Arvestuslikuks piirkonnaks võetakse ala, mille valgustusnõuded on kõrgeimad.

Projekteeritav tänavavalgustus peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 - Teevalgustus – Osa 1 ja standardite EVS-EN 13201-2:2007 - Teevalgustus – Osa 2 ning EVS_EN_13201-3-2007 - Teevalgustus – Osa 3 nõuetele.

4.4. Nõrkvoolupaigaldis

Saueaugu 9 detailplaneeringu sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 16748068.

Side sisestus võetakse Koru I, KoruV, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringus ette nähtud sidekanalisatsioonist, mis omakorda saab ühenduse Pilliroo tänava sidekaevust nr. 11856. Planeeringu alas märgitud eluhoonete ni projekteeerida vajalikumahuline sidekanalisatsioon.

Kaablikanalisisatsioon koosneb KKS tüüpi kaevudest ning kaablikaitsetorudest diameetriga 100mm.

Kaablid paigaldatakse pinnases kaevendis Upotel plasttorudess. Paigaldussügavus maapinnast üldjuhul on 0,7m, teede all 1m. Haljasalal kasutada B-klassi torusid, asfalt teede all kasutada A-klassi kaablikaitsetorusid. Kaevendis peab olema plasttoru all ja peal 100 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Plasttorudest 0,3m kõrgusel paigaldatakse trassi hoiatuslint.

Side välisvõrgu planeerimisel teiste tehnovõrkude suhtes lähtutakse standardist EVS 843:2003.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

1. Vald väljastab ehitusload detailplaneeringu kohastele üksikelamute, paarismajade (kaksikelamute) ja ridaelamu bokside hoonestamiseks tingimusel, kui Arendaja poolt on projekteeritud ja välja ehitatud detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased kohased asfaltbetoonkattega teed, kergliiklusteed, tehnovõrgud- ja rajatised sh vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektrivarustuse, sidevõrgu, gaasitrassi, sadeveekanaliseerimise ja drenaažisüsteemi ning laste mänguplatsid detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning vald on väljastanud eelnimetatud rajatistele ehitusload ja kasutusload.
2. Arendaja võõrandab tasuta Valla omandisse planeeringuga ette nähtud avaliku ruumi s.t detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad teed, välisvalgustuse, kergliiklusteed, üldkasutatava haljastuse, laste mänguplatsid, heakorraelemendid ja kujundatud maastiku peale nende nõuetekohast väljaehitamist.
3. Arendaja kohustub punktis 1 ja 2 nimetatud tegevusi finantseerima oma vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist punktis 1 ja 2 nimetatud teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest.