

PROJEKTI KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Väljavõte Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokollist 17.09.2009.
2. Väljavõte Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokollist 17.07.2008.
3. Väljavõte Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokollist 03.04.2008.
4. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta Valingu külas Kontori kinnistul 10.aprill 2007.a. nr. 298.

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus ja parkimine
5. Veevarustus, kanalisatsioon, sajuvesi
6. Elektrivarustus
7. Sidevarustus
8. Küttevarustus
9. Keskkonnakaitse
10. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
11. Tulekaitse
12. Parkimiskohtade kontrollarvutus
13. Tehnilised näitajad

II LISAD

1. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
2. Kinnistusregistri väljavõtted Kontori, Pumpla, Männiku, Männiku-I, Lillekopli kinnistud
3. Katastriüksuse plaanid Kontori, Männiku, Männiku-I, Lillekopli kinnistud
4. AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna 03.12.2007.a. tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 129602
5. Keskkonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus veeloa muutmine 03.04.2008 nr 30-6-4/17057-2
6. AS Valingu Mõis tehnilised tingimused veega liitumiseks 25.04.2008.a.
7. AS Elion Ettevõtted tehnilised tingimused nr. 8349846 09.05.2008.a.
8. Lillekopli kinnistu realservituudileping AS Valingu Mõis kasuks vee- ja elektritrassi omamiseks ja kasutamiseks
9. Fotod olemasolevast olukorrast tootmismaa alal.

III JOONISED

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:20 000 |
| 2. Tugiplaani | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaani | M 1:500 |

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Kooskõlastuste lehed

1. SISSEJUHATUS

Saue vallas Valingu külas asuva Kontori kinnistu detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 10.aprilli 2007.a. korraldusega nr. 298 .

Detailplaneering on koostatud AS Valingu Mõis tellimusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine eraldi kruntideks, planeeritavate kruntide piiride ning ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeerimislahendus on vastavuses Saue valla üldplaneeringuga.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega , Saue valla üldplaneeringu ja ehitusmäärusega.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise korraldus
- leping
- topogeodeetiline alusplaan (ML Geodeesia , töö nr.52. 20.07. 2007.a.)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav kinnistu paikneb Saue vallas Valingu külas. Detailplaneeringu ala suurus on 2,8 ha. Juurdepääs planeeritavale alale toimub mööda T-11117 Valingu-Jõgisoo maanteed ja T-727349 Ööbiku teed.

Kontori kinnistu on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse, katastritunnusega 72701:003:0183 ja suurusega 22389m². Kinnistu sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa.

Planeeritav ala ise on põllumajanduslike tootmishoonetega maa, sihtotstarbeliselt kasutatakse ca poolt krunti (lõunapoolne krundiosa). Krundi põhjapoolne osa on söötis rohumaa ilma kõrghaljastuseta. Krundi kirdenurgas asub küüni vare. Umbes 4/5 küünist asub Kontori kinnistul ja umbes 1/5 Männiku maaüksusel.

Planeeritava kinnistu kagunurgas on asfaltkattega tee (u.50m) mis algab krundiga lõunast piirnevalt teelt (Ööbiku tee) ja tootmishoonete juures jätkub tee kruusakattega (u.70m), edasi mööda krundi idapiiri kuni krundi kirdenurgani läheb pinnastee. Tootmishoonete vahel ja tanklaalal on betoonkattega plats.

Planeeringuala piirneb põhja- ja läänepoolt Lillekopli kinnistuga (72701:003:0074). Pool krundist on metsamaa ja teine poole looduslik rohumaa ja haritav maa, mille kagunurgas, kohaliku tee ääres, asub taluhoonete kompleks. Lillekopli kinnistu sees on eraldi kinnistuna Pumpla (72701:003:0335), mis kuulub AS Valingu Mõisale. Pumpla kinnistul asub Kontori kinnistut veega varustav puurkaev-pumbamaja. Pumbamaja ja tarbijate ühenduse seadustamiseks on vee-ja elektritrassi omamiseks ja kasutamiseks Lillekopli kinnistule seatud servituudiala AS Valingu Mõis kasuks.

Kontori kinnistu (planeeritav ala) lääneküljel on looduslik rohumaa siil ja siis metsamaa paralleelselt kinnistu piiriga. Lõuna poolt piirneb planeeringuala kohaliku teega, Ööbiku tee (72701:003:0338), mis ühendab Valingu asulat T-11117 Valingu-Jõgisoo riigimaanteega. Planeeringualast lõunapoolse jääb veel Tombu maaüksus (72701:003:0023), millel asub põllumaa. Ida poolt piirneb planeeringuala Männiku I maaüksusega (72701:003:0341).

Tegemist on haritava põllumaaga. Kirdeküljest piirneb planeeringuala Männiku maaüksusega (72701:003:0331), mille enamuse maast on haritav põllumaa. Krundi edelanurgas (Kontori kinnistuga piirnev osa) asub hoonestus (0,1 ha õuema).

Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Kõrghaljastus alal puudub. Ala on kerge langusega kirdest edela suunas, maksimaalne kõrguste vahe on 2,5m.

2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kontori kinnistul, planeeritaval maaüksusel asuvad 4 põllumajanduslikku tootmishoonet (3 neist omavahel kokku ehitatud), mis säilitatakse ja 2 ilma vundamendita puidust rajatist (vare), mis on ette nähtud lammutada.

Antud kinnistul ei toimu mingisugust tootmist. Tegemist on põllumajanduslike masinate garažeerimise hoonetega ja kontoriga.

Eraldi aiaga on piiratud ka kütusemahuti (tankla), mis on ainult AS Valingu Mõis põllumajanduslike masinate tarbeks.

Pumpla kinnistul asub olemasolev puurkaev-pumbamaja.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- kinnistu planeerimislahenduse valla üldplaneeringuga vastavusse viimine
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele elamukruntidele
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduste määramine
- liiklus- ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.2 Planeerimispehiohted

Planeeritav ala jagatakse viieks krundiks:

Krundid nr. 1 ja 2 – elamumaa (EE-väikeelamud)

Krunt nr. 3 – sotsiaalmaa

Krunt nr. 4 – põllumajanduslike tootmishoonete maa.

Krunt nr. 5 – teemaa

Detailplaneeringu realiseerimise tulemusena tekkivad krundid jäävad AS Valingu Mõis omandisse.

3.3 Planeeritavad krundid

Planeeringu eesmärgiks on põllumajanduslike tootmishoonete maa-ala vähendamine ja planeeritava maa-ala põhjaossa kahe üksikelamukrundi moodustamine. Elamukruntide ja tootmishoonete vahele on planeeritud puhveraana sotsiaal- ja haljasala krunt. Sotsiaalmaale ei taotleta ehitusõigust ning sinna ei ole ka võimalik rajada sotsiaalse funktsiooniga asutust seoses tootmisalaga piirnemisega.

Käesoleval hetkel ei toimu tootmismaal mingit tootmist, tulevikus on lubatud selline tootmine, mille puhul müratasemed ja õhusaaste krundi piiril vastavad Välisõhu kaitse seaduse §66 kehtestatud normidele.

Kruntide ehitusõigus, hoonestustingimused ning tehnovõrkude ja – rajatiste asukoha määramine on ära toodud põhijoonisel (joonis nr.3).

3.4 Hoonestuskava. Arhitektuurinõuded

Uutele moodustatavatele elamukruntidele on määratud hoonestusalad, arvestatud on tuletõrje ja sanitaarkaitse normidega. Ehitisi sh ka väikeehitisi võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Planeeritavatel elamu- ja sotsiaalmaakruntidel olevad hoonete varemed lammutatakse ning utiliseeritakse.

Planeeringus on antud võimalus hoonestada uusi krunte kuni 2 kordsete hoonetega.

Mõlemale elamukrundile võib ehitada ühe eluhoone, maksimaalse kõrgusega 10m ja kaks abihoonet, maksimaalse kõrgusega 5m.

Hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 15-45°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne tänavaga.

Hoonestusviis on lahtine.

Planeeritavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3.

Elamukruntide maksimaalne ehitiste alune pind on 300 m².

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Tootmismaa krundile võib juurde ehitada lubatud ehitusala piiresse ühe hoone, selle täpsem funktsioon ning asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel. Tootmismaa maksimaalne ehitiste alune pind on 2300 m².

3.5 Servituutide vajadus

Kinnistu idaservas kulgeva elektriõhuliini kaitsevöönd on 2 m liini teljest mõlemale poole. Planeeritavatele tehnovõrkude trassidele nähakse ette servituudi vajaduse ala äärmise tehnovõrgu teljest 2m laiuselt. Sidetrassile servituudi vajadusega ala on 1+1m. Lillekoplil kinnistul olevale veetrassile ja elektrikaablile on seatud servituut AS Valingu Mõis kasuks.

3.6 Heakord ja haljastus

Planeeritavatele kruntidele on kavandatud kõrg- ja madalhaljastust.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Soovitavaks piirete kõrguseks on kuni 1,5 m.

Kõigile ehitusõigusega kruntidele on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht, mille tühendamiseks sõlmib omanik lepingu vastavat teenust osutava firmaga.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Planeeringualal tuleb tagada teede heakord, sajuvee ärajuhtimine ning lumekoristus.

4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeringuala asub kohaliku tee ääres, millel on 20 m kaitsevöönd. Nimetatud tee on ka juurdepääsuks planeeringualale. Planeeringualale on kavandatud uus krundisisene kruusatee olemasoleva pinnaste kohale (vt. põhijoonist). Planeeritud juurdepääsuteelt on kavandatud juurdepääsud planeeritud kruntidele positsioon 1, 2, 3 ja 4. Planeeritud tee maa-ala laius on 9 meetrit, millest 4 meetrit on sõidutee. Planeeritud krundisisene tee on planeeritud kruusakattega (kuid võib kasutada ka killustikkatet või freesasfalti).

Pereelamute autode (elanikud ja külalised) parkimine on ette nähtud omal krundil. Kruntidele sissesõitmiseks rajavad tulevased kinnistute omanikud vastavalt hoonestusprojektile läbi

haljasriba vajalikud mahasõidud kuni kruusakatte servani. Täpne asukoht kruntide mahasõitudele määratakse kindlaks ehitusprojektidega.

Elamukruntidel on kas garaažid või varjualused, lisaks on võimalik parkida ka garaaži ees ja kruntide sissesõidul. Mõlemale elamukrundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Tootmismaal on normatiivne 30 parkimiskohta ja ruumi on parkimiseks piisavalt.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1 Veevarustus

Elamud varustatakse joogi-ja majandusveega AS Valingu Mõisale kuuluvast puurkaevust (vee-erikasutusluba nr: HR 0910) ja vastavuses tehnilistele tingimustele.

Elamukruntide arvestuslik keskmine veetarve ööpäevas on $Q=2 \times 0,6=1,2 \text{ m}^3/\text{d}$.

Põllumajanduslike tootmishoonete maal keskmine veetarve ööpäevas on $8 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veetorstik paigaldatakse plastveetorudest PE Ø32 mm ja PE Ø50 mm ca 1,8 m sügavusele maapinnast piki kinnistu läänepiiri. Mõlema kinnistu jaoks on ette nähtud peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla.

5.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt. Elamute reoveed juhatakse krundi teepoolsesse äärde planeeritud kogumismahutitesse (min 10 m^3). Ühiskanalisatsiooni rajamisel piirkonnas liitatakse tsentraalse ühiskanalisatsiooni trassiga.

Maaüksuse arvestuslik kanaliseeritava reovee hulk on $3 \text{ m}^3/\text{d}$.

5.3 Sajuvesi

Sajuveed immutatakse elamukruntidel oma kinnistu piires pinnasesse.

Tootmismaal on sõidukite parkimisala kaetud freesasfaldi või betoonpinnaga, sellele antakse vastavalt vertikaalplaneerimise lahendusele (vt tehnovõrkude koondplaan joonis nr 4) ettenähtud kalded ning sõidukite parkimise ja pesemise alal sajuvesi kogutakse kokku kahe restkaevuga, sealt juhatakse läbi õli-ja bensiinipüüduuri ning immutatakse parkimisala kõrval haljasalale. Täpsema sajuvee kogumise ja puhastamise lahenduseks koostatakse eraldi projekt lähtuvalt täiendavatest geodeetilistest ning geoloogilistest uuringutest.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Projekteerimise aluseks on AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna 03.12.2007.a. tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 129602.

Tootmismaa hoonetel on olemasolev liitumisleping ning toimiv elektrivarustus.

Planeeritav elamuala saab elektrivarustuse „Valingu töökoja” alajaamast 0,4kV õhuliini F-2 fiidril. Kruntide elektrivarustuseks on krundi piirile planeeritud kahe krundi peale ühine liitumiskilp, mille toide on ette nähtud eelnimetatud alajaamast 0,4 kV kaabelliiniga. Elektritoide mõõtekilbist elamuteni on ette nähtud maakaabliga. Nähakse ette servituudi vajadusega alad.

Tarbijateks on 2 planeeritavat eramut summaarse perspektiivse tarbimisvõimsusega 16 kW. Elamute liitumiskapi põhiprojekti ja paigaldustööd tellib Eesti Energia Jaotusvõrk peale liitumislepingu sõlmimist krundiomanike poolt ja peale poole liitumistasu laekumist EEJ-le. Liitumiskapis paikneb kolmefaasiline peakaitseüliliti ning arvesti (kas ühe või kahetariifne). Liitumiskapi ja elamus asuva jaotuskeskuse vahelise kaabelliini ehitab krundi valdaja.

Elektrienergia saamine võrgust on võimalik siis, kui tarbija on tasunud liitumistasu ning esitanud dokumentatsiooni elamu elektripaigaldise eksploatatsiooni lubamise kohta.

7. SIDEVARUSTUS

Vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr. 8349846.

Tootmismaa kontorihoonel on olemasolev ning toimiv sideühendus.

Maakaablite paigaldus planeeritavatele elamutele on ette nähtud tee maa-alale määratud kaablite tsooni.

Olemasolev maakaabel, mis jääb planeeritava tee alla, tõstetakse ümber planeeritava tee äärde. Uute elamute tarbeks nähakse ette eraldi maakaabel, mis saab alguse planeeritavast kaablijaotuskapist Kontori kinnistu sissesõidu tee alguses olemasolevast sidekaablist. Nähakse ette servituudi vajadusega alad.

Sidevarustuse põhiprojekt koostatakse litsentseeritud projekteeija poolt peale detailplaneeringu kinnitamist ning täpsustatud tehniliste tingimuste saamist sidelahenduste projekteerimiseks.

8. KÜTTEVARUSTUS

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojektiga. Lubatud on kõik kütteviisid ja kivisöega, raskeõliga vms kütmine.

9. KESKKONNAKAITSE

Olemasolevaid keskkonnakaitselisi piiranguid planeeringuga hõlmatud kinnistul ei esine ning juhul, kui edasises arendusstaadiumis (projekteerimine, ehitamine) ja ekspluateerimisel tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole karta antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat piirkonna keskkonnaseisundi halvenemist.

Elamute reoveed juhitakse reovee kogumismahutisse (min 10 m³).

Elamukruntide sajuveed hajutatakse haljasaladele, elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Elamutes tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse, mille tühjendamiseks sõlmib omanik lepingu vastavat teenust osutava (jäätmekäitlusluba omava) firmaga. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Tootmisaal immutatakse sajuvesi pinnasesse omal kinnistul, parkimisalal kogutakse osa sajuvett ning immutatakse peale õli- ja bensiinipüüduuri läbimist ning võimaliku reostuse eemaldamist.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

Kodanike elukvaliteeti oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve. Kogemused on näidanud, et üks patrullipiirkond peaks koosnema kõige rohkem 30-40 majapidamisest (korter, eravaldu). Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada sildid, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse

- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- valib teedel liikumiseks valgustatud kohad
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud
- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise. Häiresüsteem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda. Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsiooniandurid.

11. TULEKAITSE

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonise nr. 3) on igale krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 10m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Kinnistu tulekustutusvesi saadakse tootmismaa krundile planeeritud 10 m³ tulekustutusvee hoidlast. Veevõtu koht rajatakse vastavalt EVS 812 osa 6-le.

Planeeritavast alast 600m läänes on ka tuletõrjehüdrandid.

Planeeritaval maaüksusel olevate hoonete tulekustutus on ette nähtud Harju Päästeameti Keila tuletõrjekomando poolt.

12. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	ehitise liik aadress	normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Väikeelamu	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
2	Väikeelamu	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
4	Tootmismaa	4600/150=30	30	30
		KOKKU	34-36	36

13. TEHNILISED NÄITAJAD

KONTORI KINNISTU KATASTRITUNNUS 72701:003:0183

PLANEERITAVA ALA SUURUS	22 389 m ²	100,0%
ELAMUMAA	6 004 m ²	26,82%
SOTSIAALMAA	4 326 m ²	19,32%
TOOTMISMAA	9 675 m ²	43,21%
TEEMAA	2 384 m ²	10,65%

PARKIMISKOHTADE ARV normatiivne 34-36, planeeritud 36

Koostas: Ants Uus