

MARI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

MARI KINNISTU
JÄLGIMÄE KÜLA
SAKU VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR: 18-2015
STAADIUM: DETAILPLANEERING

TELLIJA: SAKU VALD, registrikood 75019738
ESINDAJA: TIIT VAHENÕMM
Teaduse 1, Saku alevik, Saku vald, 75501,
Harjumaa; Kontaktisik: Priit Alekask
telefon: 6712441, e-post: priit.alekask@sakuvald.ee

HUVITATUD ISIK: TIIT KUUSK

KOOSTAS: ERMO PAIS

ARHITEKT: ANDREI PLESKATŠJOV

PROJEKTEERIJAJA: **EP Majaprojekt OÜ**
Registrikood: 12307175, MTR: EEP002936
V. Reimani 5-7, 10124 Tallinn
Tel: +372 52 033 89
ermo@e-majaprojekt.eu, www.e-majaprojekt.eu,

Tallinn, 07.11.2016

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Aadress: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

SISUKORD

Seletuskiri

I Üldosa

1.1. Detailplaneeringu eesmärk	5
1.2. Lähteandmed	5
1.3. Detailplaneeringu üldeesmärgid	5
1.4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek	6

II Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan	7
2.2. Keskkonnatingimused	8
2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
2.4. Elektrivarustus	8
2.5. Sidevarustus	8
2.6. Soojavarustus	8
2.7. Sadevete ärajuhtimine	8
2.8. Õhu saaste	8
2.9. Müra	9
2.10. Olemasolevad servituudid ja kitsendused	9

III Planeerimislahendus

3.1. Asendiplaaniline lahendus	10
3.2. Arhitektuursed nõuded	10
3.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	10
3.4. Teed ja liikluskorraldus	13
3.5. Tuleohutusnõuded	15
3.6. Kuritegevuse ennetamine	15
3.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	16

IV Insener-tehniline lahendus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
4.2. Elektrivarustus	17
4.3. Sidevarustus	17
4.4. Soojavarustus	17
4.5. Sadevesi ja dreneaž	17

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

V Joonised

RAXOEST OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr GE-18-16)		M 1:500
DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Tugiplaan	M 1:500
DP-03	Maakasutus / üldplaneeringu muutmise ettepanek	M 1:1000
DP-04	Põhijoonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
DP-06	Illustratiivne joonis 3D	

VI Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

1. Saku Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Saku Vallavolikogu otsus 18. juuni 2015 nr 62.
Lisa 1- Keskkonnamõju strateegilise hindamine eelhinnang
Lisa 2- Lähteandmed
Lisa 3- Mari maaüksuse osa planeeringuala skeem
2. Leping detailplaneeringu elluviimise tegevuskava kohta ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrasruktuuri väljaehitamiseks
3. Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkulepe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks
4. Detailplaneeringu algatamisest informeerimise dokumendid
5. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus koos dokumentidega
6. Ajalehtede väljavõtted
7. Üldplaneerigu seletuskirja väljavõte (Jälgimäe küla)
8. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 233496
9. AS Eesti Telekom poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24962423
10. Maanteeameti poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 13.08.15 nr 15-2/15-00028/617
11. E-mailivahetus
12. Protokollid
13. Maaüksuse plaan koos piiriprotokolliga
14. Fotod planeeringualast

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

VII Kooskõlastused ametkondadega

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastatud joonised

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

LÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jälgimäe küla Mari maaüksuse (katastritunnus: 71801:001:1482; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 19791 m²) osa kolmeks ärimaa 100% krundiks jaotamine ning ehitusõiguse määramine hoonete ehitamiseks.

1.2. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Saku valla- üldplaneering ning ehitusmäärus
- Võrguvaldajate ja teiste ametiasutuste poolt väljastatud tehnilised tingimused ja liitumislepingud
- Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkulepe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks
- Saku Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Saku Vallavolikogu otsus 18. juuni 2015 nr 62.
- Leping detailplaneeringu elluviimise tegevuskava kohta ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrasruktuuri väljaehitamiseks
- Planeerimisseadus
- Looduskaitse seadus
- Planeeringu koostamisel on kasutatud RAXOEST OÜ poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani (töö nr GE-18-16).
- Katastriüksuse plaanid

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

1.3. DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Arhitektuurinõuete seadmine
- Haljastuse ja heakorra lahendamine
- Servituutide vajaduse määramine
- Tehnovõrkude lahendamine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Sadevete äravoolu lahendamine
- Tuleohutusnõuete tagamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015

Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

1.4. KEHTIVA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta planeeritava alal üldplaneeringuga (Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22) määratud looduslik ala juhtotstarvet äri- ja tootmismaa juhtotstarveteks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna detailplaneeringuga kavandatav sobitub ümberkaudsetel kruntidel kehtestatud ning menetluses olevate detailplaneeringutega ning nad moodustaksid ühise Tallinna ringtee, Tallinn- Saku- Laagri tee ja Kanama tee ristmini vahetus läheduses asuvate äri- ning tootmisalade kompleksi. Samuti kolib planeeringualale motoklubi Saku mõisapargi vahtus- lähedusest. Planeeringu elluviimisega luueks eeldused uute töökohtade tekkeks Saku vallas. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut vt. ka jooniselt DP-03.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Saku vallas, Jälgimäe külas, Mari kinnistu loodepoolses osas.

Kinnistu andmed:

Mari- katastritunnuseks on 71801:001:1482, pindala on 19791 m² ning sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 10 000 m².

Kontaktala

Tegemist on Tallinna ringtee äärsel alaga, mis on sobilik ärimaade loomiseks. Jälgimäe küla asustus on koondunud valdavalt 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L11, 11 Tallinna ringtee ja 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee vahelisele alale. Saku valla üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks looduslik ala (mets, looduslik rohumaa). Kavandatav detailplaneering sisaldab Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga nähakse ette planeeritava ma-ala maakasutuse juhtotstarbe muutmine looduslikust alast (mets, looduslik rohumaa) kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks. Kontaktalas on enamuse metsa ning rohumaad. Üle 11343 Kanama tee asub äri-, lao- ning tootmismaa. 11343 Kanama teed mööda lääne poole sõites pääseb 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L11 maanteele. 11343 Kanama teelt ida poole sõites pääseb valla keksusesse Saku aleviku ning 11 Tallinna ringteele. Lähim alaline bussipeatus asub 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ja Murumäe tee ristis planeeringualast ca 1300 m kaugusel. Transport toimub 11343 Kanama, 11 Tallinna ringtee, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L11 ning Tallinn-Saku-Laagri tee kaudu. Poed, kool ning muud asutused on valla keskuses Saku alevikus, kuhu on planeeringualalt ca 4 km. Jälgimäe külas on üldvõrgud enamjaolt väljaehitamata (planeeringuala läbib kõrgepinge õhuliin).

Mari maaüksusest põhja ja loode poole jääb Ussiaugu I kinnistu II detailplaneeringu ala (kehtestatud 10. mai 2007. a otsusega nr 48). Nimetatud detailplaneeringu eesmärgiks oli kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse määramine. Mari maaüksusest loode poole jääb Anti, Käspritsa ja Käspraasa kinnistute detailplaneeringu ala (kehtestatud 19. juuli 2012. a korraldusega nr 565). Antud detailplaneeringu eesmärgiks oli kinnistute kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine äri-, lao- ning tootmishoonete ehitamiseks. Mari maaüksusest kirde poole jääb Aare kinnistu detailplaneeringu ala (algatatud 16.01.2014 otsusega nr 6), mille eesmärgiks on hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine tankla ja ärihoone ehitamiseks. Aare kinnistu detailplaneering on kehtestamata. Mari maaüksuse detailplaneering ei avalda eeldatavat negatiivset mõju naaberplaneeringutele.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015

Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

Lähim elamu asub planeeritavast alast lõuna suunas, ligikaudu 250m kaugusel. Elamu ja planeeritava ala vahele moodustab mets puhvri, seega eeldatavalt planeeritav tegevus elamuid ei mõjuta. Ohtlikke ettevõtteid lähipiirkonnas ei asu.

Asendiplaan

Juurdepäas on tagatud 11343 Kanama teelt. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestatud: Üksikelamu (ehitisregistri kood: 120716574), Garaaž (ehitisregistri kood: 120716688). Samuti paiknevad kinnistul järgmised rajatised: Puurkaev (ehitisregistri kood: 22072298), Tammiku kinnistu elektrivarustus (ehitisregistri kood: 220717545) ja Elektri maakaabelliin, 6-35 kV alajaam ja jaotusseade (ehitisregistri kood: 220689441). Hoonestus on planeeringualast väljapoole jääval Mari kinnistu osal.

2.2. KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistud on kaetud metsa ja rohumaaga. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus.

2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olemasoleva üksikelamu veevarustus on lahendatud puurkaevu baasil, mille sanitaarkaitseala on 10m. Olemasoleva üksikelamu kanalisatsioon on lahendatud sertifitseeritud kogumismahuti baasil 10 m³.

2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistut läbib keskpinge õhuliin, mille servituut on 10m mõlemale poole kaablit. Elektri maakaabliga on varustatud olemasolev üksikelamu, garaaž ja puurkaev, mille servituut on 1m mõlemale poole kaablit.

2.5. SIDEVARUSTUS

Kinnistul puudub sidevarustus. Mari kinnistut läbib maaalune sidekaabel, mille kaitsevöönd mõlemale poole kaablit on 1 + 1 m.

2.6. SOOJARVARUSTUS

Tsentraalne soojavarustus puudub.

2.7. SADEVETE ÄRAJUHTIMINE

Sadevesi hajutatakse kinnistu haljasalal.

2.8. ÕHU SAASTE

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

2.9. MÜRA

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra 11343 Kanama teel, 11 Tallinna ringteel, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla L11 teel ning Tallinn- Saku-Laagri teel.

2.10. OLEMASOLEVAD SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Planeeringu alal või selle vahetus läheduses ei asu Keskkonnaregistri ja Maa-ameti andmetel loodus- või muinsuskaitseobjekte ega looduskaitsealuseid liike. Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgala, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitsvate loodusobjektide, sh Natura 2000 võrgustiku ala.

Maa- amati andmetel põhjustab planeeritava alal kitsendusi selle idaosas kulgev Jälgimäe- Topi keskpinge elektriõhuliin 1-20 kV (kaitsetsoon 10m mõlemale poole liini) ja Kanama tee teekaitsevöönd 30 m.

Elektri maakaabliga on varustatud olemasolev üksikelamu, garaaž ja puurkaev, mille servituut on 1 m mõlemale poole kaablit.

Mari kinnistut läbib maaalune sidekaabel, mille kaitsevöönd mõlemale poole kaablit on 1m.

Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused :

- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Kaaskoormatud kinnistud nr 9392002, 14522902.
- Reaalservituut kinnistute nr 9392002, 14522902, 10352502, 14522402, 14522502, 14522602, 14522702 igakordsete omanike kasuks.
- Reaalservituut kinnistu nr 8232802 igakordse omaniku kasuks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Käsitlev planeeringuala koosneb ühest kinnistust, mille osa jagatakse antud planeeringuga kolmeks eraldi ärimaa krundiks:

Krunt 1- Planeeritud sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundi suuruseks on 3094 m², millele võib rajada 3 ärihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 1083 m² ning brutopinnaga kuni 3000 m². Lubatud täisehituse % on 35% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Krunt 2- Planeeritud sihtotstarve on 100 % ärimaa. Krundi suuruseks on 3019 m², millele võib rajada 3 ärihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 1057 m² ning brutopinnaga kuni 3000 m². Lubatud täisehituse % on 35% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Krunt 3- Planeeritud sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundi suuruseks on 2733 m², millele võib rajada 3 ärihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 683 m² ning brutopinnaga kuni 1800 m². Lubatud täisehituse % on 25% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Ehitamine keskpinge õhuliini kaitsetsooni on lubatud liini likvideerimisel või ümber tõstmisel.

Planeeringualast välja jääval Mari kinnistu osal on kehtiv ehitusõigus nr PT-042-14 (vt. Seletuskirja lähteandmed).

3.2. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Krunt 1,2 ja 3- Hoonete soovitusliku hoonete paigutust vt. jooniselt DP-04.

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12m.

Hoone max. korruselisus on 3.

Fassaadimaterjalid: peamine viimistlusmaterjal on sandwich paneel, mida võib kombineerida kivi, puidu või tellisega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Lubatud katusekalle: 0-25°.

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirde: piirde max. kõrgus 2m.

Soovituslik on paigaldada hekk 11343 Kanama tee poolsele kinnistu piirile.

Väravad peavad avanema sissepoole.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Haliastus

Krunt 1, 2 ja 3- on kaetud metsa ja rohumaaga. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015

Aadress: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis. Soovituslik on paigaldada 11343 Kanama tee äärde hekk.

Müra

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra 11343 Kanama teel, 11 Tallinna ringteel, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla L11 teel ning Tallinn- Saku-Laagri teel.

Õhu saaste

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Soovitatav on vältida hoonete kütmisel kivisöe kasutamist. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

Jäätmekäitlus

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Jäätmete käitlemisel juhendada jäätmeseadusest ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjast.

Valgustus

Hooned ja krundisisesed teed on soovitatav varustada õuevalgustitega.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Saku valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust on kaalutletud planeeringu algatamise otsuses ja leitud, et antud juhul ei ole eraldi hindamise koostamine vajalik. Ala on ärihoonete ehitamiseks sobilik, sest sellel puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub perspektiivses äri- ja tootmismaade alas 11 Tallinna ringtee vahetus läheduses.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (enne teede ja tehnovõrkude rajamist ei ole ala hoonestamine lubatud);
- Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad elamud ja äri- ning tootmishoone. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015

Aadress: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

- kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
- Pärast uusehitise valmimist tuleb krunt nr 1,2 ja 3 hiljemalt 1 aasta jooksul heakorrastada ja rajada vähemalt madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed);
 - Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud ärihoonete kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma õhk/õhk-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse. Alal on soovituslik kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone;
 - Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega ning vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks;
 - Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Saku Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Saku valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
 - Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguga sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse ilma Saku Vallavalitsuse kirjaliku loata;
 - Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Täiendavat radoonitõket ehitatavatele hoonetele ette ei ole nähtud.
 - Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Ebameeldivuste vältimiseks tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest teavitada läheduses olevaid naabreid.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015

Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

Võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud:
- lahendatud on tuletõrjehoiuvõrk - planeeritud on tuletõrjemahutid, mille suurus täpsustatakse hoonete ehitusprojektides.
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid araviiohlikke olukordi:
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).
- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberaladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Täiendavaid mahasõite riigimaanteelt 11343 Kanama ei kavandada. Juurdepääsuks planeeritavale alale kasutatakse olevat kohalikku teedevõrku, s.t. olemasolevaid ristumiskohti riigimaanteega ning läbi 11343 Kanama tee kinnistu ja Aari kinnistu. Vaata kinnistu juurdepääsu asukoht joonisel DP-04. Riigimaantee ja kinnistule juurdepääsuteel ristumiskohal peab olema tagatud vajalik nähtavus nii maanteel kui juurdepääsuteel liiklejale. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ning sinna ei tohi kavandada ühtki nähtavust piiravat takistust. Olemasolev 11343 Kanama tee on kaetud asfaltiga ning Mari kinnistu sissesõit on kaetud kruusakattega. Viimane asfalteeritakse vastavalt Skepast&Puhkim AS poolt koostatud teeprojektile nr 2016_0024. Tee projekteerimislahendusega on Maanteeamat tutvunud ning nad olid väljapakutud lahendusega nõus (vt. kooskõlastusleht 1). Kinnistusesed teed on plaanis katta freesasfaltiga. Teede servituute vt jooniselt DP-04. Kanama tee kaitsevöönd on 30m tee servast. Antud planeeringuga on soov hoonestusala kaugust vähendada 25m peale, kuna Maanteeamet ei lubanud seadusest tulenevalt planeeringualale uut juurdepääsu ning sellega seonduvalt võtab planeeritud kinnistutesisene tee ära väga palju kasulikku pinda. Planeeritav parkimiskohtade arv: krunt 1- 8 tk, krunt 2- 8 tk ja krunt 3- 8 tk.

Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigimaanteedele teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Juhul kui sademevett siiski juhitakse riigimaantee teekraavidesse ning truupidesse, tuleb tagada truupide ja kraavide läbilaskevõime.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015

Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes hoone ehitusloa väljastamist ning planeeringuga seotud liikluslahenduste väljaehitamine on arendaja kohustus. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Saku Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks, mille hulka kuuluvad juurdepääsuteed, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud. Detailplaneeringuga käsitletavate teede väljaehitamise kohustus on arendajal ehk Huvitatud isikul. Saku vald saab menetleda taotlusi ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringu alale hoonete püstitamiseks vaid juhul, kui detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur on väljaehitatud ja neile kasutusluba väljastatud.

Planeeritav kergliiklustee on plaanis ühendada teisele poole 11343 Kanama teed planeeritud kergliiklusteega (Ussiaugu I kinnistu II maatüki detailplaneering töö nr 06-09). Mari kinnistu kerliiklustee ühendatakse Aare kinnitud detaiplaneeringus planeeritud kergliiklusteega (Aare kinnistu detailplaneeringu kergliiklustee on kantud antud planeeringu joonistele).

Tee servituutide vajadus:

Kunt 1- juurdepääs läbi 11343 Kanama tee, Aare, Mari kinnistu ning läbi Krundi 2 ja 3

Kunt 2- juurdepääs läbi 11343 Kanama tee, Aare, Mari kinnistu ning läbi Krundi 3

(juurdepääsu servituut krundi 1 kasuks)

Kunt 3- juurdepääs läbi 11343 Kanama tee, Aare, Mari kinnistu (juurdepääsu servituut krundi 1 ja 2 kasuks).

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine on Huvitatud isiku kohustus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee- ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus, (Riigikogu seadus, vastu võetud 18.02.2015).

Nõuded ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri määrus nr 97, vastu võetud 17.07.2015).

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (Siseministri määrus nr 17, vastu võetud 30.03.2017).

EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus (Eesti Standardikeskus, kehtiv alates 04.01.2012)

EVS 812-4:2011 – Ehitiste tuleohutus: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus (Eesti Standardikeskus, kehtiv alates 02.11.2011).

EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus (Eesti Standardikeskus, kehtiv alates 07.10.2013).

Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa on olema 10m. Hoonestusalad on määratud nii, et eri kinnistutel asuvate hoonete vahele jääb minimaalne kuja, et ühe kinnistu piires võib üheks hooneks lugeda hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist kindla kogupindalaga. Mootorsõidukite parkimine vahetult välisseina kõrval on lubatud siis, kui välisseina tuletundlikkus vastab B-s1,d0 nõuetele ja välisseinas ei ole ukse-, akna- või muid avatäiteid. Vastasel juhul, peab olema tagatud ohutu kaugus 4 meetrit (Alus: Siseministri määrus nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ § 3). Päästetehnika ümberpööramine on tagatud Krundil 1 (asukohta vt. jooniselt DP-04).

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse planeeritavast kahest 54m³ mahutist mis on ühendatud kuivhüdrandiga (asukohta vt. jooniselt DP-04). Vastavalt standardile EVS 921:2014 (punkt 6.2.4 Tuletõrjevesi)- Tuletõrje veevõtukohtade (mahutite) kaugus hoonest võib olla maksimaalselt 100 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästetehnikakeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismõõdud. Hoonete kustutamiseks vajaliku veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritavad hooned kuuluvad 1. tuleohuklassi. Kui ehitise tuleohuklass suurendatakse (2. või 3. tuleohuklass), siis vajalik tuletõrjevee vooluhulga tagatakse vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele.

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015

Aadress: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

*Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

*Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.

*Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.

*Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,

*Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

*Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;

- vajalike servituutide seadmine;

- infrastruktuuri (teede ja tehnovõrkude) väljaehitamine / projekteerimine, ehitamine kuni kasutusloa olemasoluni koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- hoonestuse rajamine /projekteerimine, ehitamine kuni kasutusloa olemasoluni (hoonetele ei anta ehitusluba enne, kui on antud kasutusload infrastruktuurile ja need ka välja ehitatud).

Infrastruktuuri väljaehitamise kohustus on arendajal ehk Huvitatud isikul.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Aadress: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritav veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil, mis on planeeritud krundile nr 3 vt. joonis DP-05 (sanitaarkaitseala on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga). Soov on vähendada puurkaevu sanitaarkaitseala ($d = 10$ m), kuna vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Planeeritav kanalisatsioon on lahendatud sertifitseeritud mahutite baasil (igal krundil oma 10 m³ mahuti). Servituudi kehtestamise vajadus olemasolevatele ja planeeritavatele torustikele on näidatud joonisel DP-05. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi.

Planeeritav olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk ühel kinnistul on 0,40 m³/d. Üldvõrkudega liitumiseks saab planeeritavat lokaalset süsteemi pikendada liitumispunktideni. Vajadusel tuua hoonetest välja lisaväljavõtted üldvõrkudega liitumiseks.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 233496. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05. Kõiki krunte läbib keskpinge õhuliin, mille servituudi laius on 10 m mõlemale poole kaablit. Liitumiskilpide asukohti vt. jooniselt DP-05. Madalpinge maakaabli servituudi laius on 1 m mõlemale poole kaablit.

4.3. SIDEVARUSTUS

Krunti nr 3 ja Mari kinnistut läbib maaalune sidekaabel, mis tuleb ümber ehitada vastavalt joonisele DP-05. Sidevarustus lahendada vastavalt AS Eesti Telekom poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24962423. Moodustatavatele kruntidele on planeeritud maakaabligna sidevarustus. Sidemaakaabli servituudi laius on 1 m mõlemale poole kaablit.

4.4. SOOJARVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada lokaalküttena.

4.5. SADEVESI JA DRENAAZ

Sademevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul. Vajadusel näha ehitusprojektides ette sademevee immutamiseks (kõvakattega parklatest / platsidest) õli-, liivapüüdurid. Platside / parklate sademevett ei tohi juhtida ja immutada puurkaevu sanitaarkaitsealal.

Sademevee hetkkoormused:

Kaetud ja sillutatud pinnal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk1}=0,008$ l/s m² kohta.

Haljasalal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk2}=0,005$ l/s m² kohta.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Mari kinnistu ning lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 07.11.2016, Töö nr. 18-2015
Address: Mari kinnistu, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa
Drenaažisüsteemi planeeringualale ei planeerita.

Projekti koostamisel osalesid:

Koostas: Ermo Pais
Kontrollis: Andrei Pleskatšjov