

200 - SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
2	PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID.....	2
3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
4	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
4.1	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
4.2	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
5	PLANEERINGULAHENDUS.....	4
5.1	PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	4
5.1.1	Maakasutus.....	4
5.1.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.....	4
5.1.3	Ehitusõigus.....	4
5.1.4	Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele.....	5
5.1.5	Piirete kujundustingimused.....	5
5.1.6	Vastavus kehtivale valla üldplaneeringule.....	5
5.2	KESKKONNAKAITSETINGIMUSED JA HALJASTUS.....	6
5.2.1	Olulise keskkonnamõju puudumine.....	6
5.2.2	Haljastus.....	6
5.3	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	7
5.3.1	Juurdepääs.....	7
5.3.2	Parkimine.....	7
5.4	PLANEERINGU KOOSTAMISE KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ.....	8
5.4.1	Koostöö Transpordiametiga.....	8
5.4.2	Koostöö KOV-iga.....	8

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus

2 PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Kehtiv „Saue Valla üldplaneering”
- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 vastu võetud „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Sotsiaalministri 4.03.2002 määrusega nr 42 vastu võetud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 vastu võetud „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Kehtivad seadused
- Hea ehitustava
- Ja muud normatiivsed materjalid

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud ca 24,0 ha suurusel maa-alal [*edaspidi ka planeeringuala*].

Planeeringuala moodustavad järgmised kinnistud: Rukkilille, Kärbi-Põllu, Lehtmanni, Leedu tee, Leedu tee 1, Leedu tee 3, Leedu tee 5, Leedu tee 7, Vartongi, Vana-Kandle, Iltre ja Hellmanni.

Rukkilille ja Lehtmanni kinnistud on planeeringualas selleks, et:

- planeerida Alliku-Laagri-Hüüru maanteelt juurdepääsutee ning moodustada selle tarvis transpordimaa maatükid;

Lisaks eeltoodule eraldatakse Rukkilille kinnistust transpordimaa maatükk Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks.

Kärbi-Põllu, Leedu tee, Leedu tee 1, Leedu tee 3, Leedu tee 5, Leedu tee 7, Vartongi, Vana-Kandle, Iltre ja Hellmanni kinnistud on planeeringualas selleks, et:

- planeerida kaksikelamumaa [6 tk], üksikelamumaa [25 tk], ärimaa [1 tk], üldkasutatava maa [4 tk] ja maatulundusmaa [4 tk] krundid ning eeltoodud kruntide teenindamiseks vajalikud transpordimaa krundid;
- määrata elamumaa, ärimaa ja üldkasutatava maa kruntidele ehitusõigus.

Lisaks eeltoodule eraldatakse Kärbi-Põllu, Iltre, Vartongi ja Vana-Kandle kinnistutest transpordimaa maatükk Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks.

4 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

4.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- Planeeritav maa-ala suurusega ca 24,0 ha asub Saue vallas Koidu külas. Planeeritav ala moodustab enamuse Juuliku-Tabasalu tee, Alliku-Laagri-Hüüru tee, Padula-Jaama tee ja Tallinn-Keila suunalise raudtee vahele jäävast alast.
- Juurdepääs planeeritavale alale toimub Padula-Jaama teelt.
- Planeeritavale alale jäävad Kärbi-Põllu, Leedu tee, Leedu tee 1, Leedu tee 3, Leedu tee 5, Leedu tee 7, Vartongi, Vana-Kandle, Iltre, Hellmanni kinnistud ning osaliselt ka Rukkilille ja Lehtmanni kinnistud.
- Leedu tee kinnistu sihtotstarve on teemaa, Leedu tee 1 kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa ja ülejäänud planeeringualale jäävate kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.
- Rukkilille kinnistu kuulub riigiomandisse, ülejäänud planeeringualale jäävad kinnistud kuuluvad eraomandisse.
- Vana-Kandle kinnistul asub 1-korruseline konteiner kontor, ülejäänud planeeringuala on hoonestamata.
- Enamus planeeringualast on heina- ja põllumaa. Metsa osakaal jääb planeeringualal alla poole.
- Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

4.2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringuala kontaktvööndi puhul on tegemist Laagri aleviku keskuse-ala lähedal asuva tiheasustusala.

Planeeringualale on hea juurdepääs autotranspordiga. Ühistranspordiühendus on tagatud bussiliiniga nr 112, Koidu peatus on ca 700 m kaugusel, ja Tallinn-Keila suunalise rongiga, Padula peatus on ca 200 m kaugusel.

Kuna planeeritav ala moodustab enamuse Juuliku-Tabasalu tee, Alliku-Laagri-Hüüru tee, Padula-Jaama tee ja Tallinn-Keila suunalise raudtee vahele jäävast alast, on planeeringuala kontaktvööndiks põhjas Alliku-Laagri-Hüüru tee, idas Juuliku-Tabasalu tee, lõunas raudtee ja läänes Padula-Jaama tee.

Väljaspool kontaktvööndit, teiselpool:

- Alliku-Laagri-Hüüru teed asuvad 2-korruselised üksikelamud;
- Juuliku-Tabasalu teed on kavandatud 2-korruselised paaris- ja üksikelamud [kehtestatud Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi, Varese kinnistute ja lähiala DP];
- Raudteed on kavandatud enamasti 18m kõrgune ärihoonestus [kehtestatud Topi liiklussõlme vahelise maa-ala DP].

Piirkonnas on olemas elektri-, side, vee- ja kanalisatsioonivarustus, samuti on piirkonnas olemas aastaringselt kasutatav teedevõrk.

Arvestades asjaolu, et kinnistu asub tiheasustusalal, kinnistule on olemas hea juurdepääs ja piirkonnas on väljaehitatud tehnovõrgud, on planeeringualal olemas eeldused 2-korruselise elamuhoonestuse ja 3-korruselise ärihoonestuse planeerimiseks.

5 PLANEERINGULAHENDUS

5.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1.1 Etapilisus

Planeeringuala välja arendamine on kavandatud kahte ossa.

- I osas [*käesolev detailplaneering*] on kavandatud välja arendada ligikaudu pool planeeringualast ja ülejäänud on kavandatud maatulundusmaaks.
- II osas [*perspektiivne lahendus*] on maatulundusmaadele kavandatud elamumaa [22 tk], ärimaa [4 tk] ja üldkasutatava maa kinnistud koos neid teenindavate transpordimaa kinnistutega. Planeeringuala II osa on võimalik ellu viia pärast Porvali kinnistule teemaa planeerimist.

5.1.2 Maakasutus

Tabel 1. Planeeritud krundid		
Pos nr	Sihtotstarve	Kruntide arv
1...6	Kaksikelamumaa	6
7...31	Üksikelamumaa	25
Ä1	Ärimaa	1
Ü1...Ü5	Üldkasutatav maa	5
L1...L8	Transpordimaa	8
M1...M4	Maatulundusmaa	4
	Kokku	49

5.1.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted

- Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on planeeritud kruntide hoonestusalad määratud kavandatud kvartalisesest teest 5 m kaugusele.

5.1.4 Ehitusõigus

Kaksikelamu kruntidele [*Pos 1...6*] on määratud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise kaksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

- Kaksikelamukrundi võib jagada reaalosadeks kui püstitatava hoone bokside vahele on ehitatud nõuetekohane tuletõkkesein.
- Kaksikelamu asemel võib krundile püstitada ka üksikelamu.

Üksikelamu kruntidele [*7...31*] on määratud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

Ärimaa krundile [*Ä1*] on määratud ehitusõigus kolme kuni kolmekorruselise ärihoone püstitamiseks.

Üldkasutatava maa krundile [*Ü1*] on määratud ehitusõigus ühe kuni kolmekorruselise lasteaia ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

Tabel 2. Ehitusõigused					
Pos nr	Hoone	Hoonete arv krundil	Täisehituse osakaal [%]	Põhihoone	Abihoone
				Max korruselisus / hoone kõrgus [m]	Max korruselisus / hoone kõrgus [m]
1...6	Paariselamu	1+2	≤ 25	2 / 9	1 / 5
7...31	Üksikelamu	1+2	≤ 25	2 / 9	1 / 5
Ä1	Ärihoone	3	≤ 40	3 / 10	- / -
Ü1	Lasteaed	1+2	≤ 40	2 / 10	1 / 5

5.1.5 Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 30°
- Katuseharja suund risti või paralleelne krundi teepoolse piiriga
- Hoone välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale [tellis, kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit].

5.1.6 Piirete kujundustingimused

Kruntide piirded rajada kuni 1,5 m kõrgused. Tänavapoolne piire puitlipp-piire, kruntide vahel puitlipp- või võrkpiire.

5.1.7 Vastavus kehtivale valla üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav ala enamasti pere- ja ridaelamu juhtotstarbega maal ning osaliselt ka ärimaal, ühiskondlike hoonete maal ning haljasala ja parkmetsamaal.

Planeeritavad elamumaa krundid jäävad pere- ja ridaelamumaale, planeeritavad ärimaa krundid jäävad ärimaale, planeeritavad üldkasutatava maa krundid jäävad ühiskondlike hoonete maale ning haljasala ja parkmetsamaale.

Detailplaneeringu lahendus järgib kehtiva Saue valla üldplaneeringu järgset lahendust.

5.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED JA HALJASTUS

5.2.1 Olulise keskkonnamõju puudumine

Planeeritava alal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

5.2.2 Haljastus

Kinnistutel on soovituslik olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Planeeritava puittaimestiku liigilise koosseisu määramisel juhinduda olemasolevast haljastusest. Täpsema lahendus esitada hoone ehitusprojektis.

5.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

5.3.1 Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud edelast, Padula-Jaama teelt ning põhjast, Alliku-Laagri-Hüüru teelt. Alliku-Laagri-Hüüru teelt kavandatakse uus mahasõit Koidu teest 50m kaugusele. Kergliiklejatele on kavandatud ka lisaks 1 juurdepääsu Juuliku-Tabasalu teelt.

Planeeringualas on sõiduteede jaoks on kavandatud 14m laiused teemaad ja kergliiklustee L4 jaoks on kavandatud 6m laiune teemaa.

Alliku-Laagri-Hüüru teelt kuni planeeringualani on kavandatud laiendada Padula-Jaama teed 5,2m laiuseks.

5.3.2 Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt.

Parkimiskohtade arv lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelites 9.1 ja 9.2 „väike-elanute alale“ määratud normidele.

5.4 PLANEERINGU KOOSTAMISE KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ

5.4.1 Koostöö Transpordiametiga

Pärast koostööd Transpordiametiga on detailplaneeringu eskiis täiendatud järgnevalt.

- Teine juurdepääs planeeringualale on kavandatud Alliku-Laagri-Hüüru teelt, Koidu tee ristumise juurest. Koidu tee ja uue kavandatava tee ristumised on lahendatud nihutatud ristmikuna.

5.4.2 Koostöö KOV-iga

Pärast 21.02.2022 KOV-i märkusi on detailplaneeringu eskiisi täiendatud järgnevalt.

- Teemaad on 14m laiad.
- Kergtee pos Ü6 ja pos L4 on 3m-laiune.
- Roheala-puhverkoridori jaoks on pos 1 krundi kõrvale tehtud Ü3 krunt [*krundi laius 13,5m*].
- Padula-Jaama tee lõik on planeeritud laiendada 5m laiuseks.
- Kergteede ristumised sõiduteega on kavandatud lahendada rahustatud liikluse põhimõtete järgi – nt tõstetud ülekäik, teravam pöördnurk kurvis. Täpsem lahendus esitatakse DP staadiumis.

Pärast 15.06.2022 kohtumist KOV-iga on detailplaneeringu eskiis täiendatud järgnevalt.

- Juuliku-Tabasalu perspektiivse lahenduse [2+2 teed ja liiklussõlm] tarvis on moodustatud transpordimaa krundid L10 ja L11.
- Porvali, Kärbi-Põllu, Rukkilille ja Hoiu 13a kruntidele on kavandatud avalikult kasutatavad juurdepääsutee transpordimaa krundid.
- Hoiu 13 krundile on kavandatud uus juurdepääs.
- Juuliku-Tabasalu tee olemasoleva ringristmiku illegaalne mahasõit on näidatud likvideeritavana.
- Elamuala avaliku ruumi arvutust on täiendatud. Avalik ruum moodustab elamualast 20%.
- Üksikelamukruntide keskmine suurus on 1507 m² [*Mõned üksikelamukrundid võivad olla väiksemad kui 1500 m², kui kruntide keskmine suurus on vähemalt 1500 m²*].

Pärast 17.04.2023 kohtumist KOV-iga on detailplaneeringu eskiis täiendatud järgnevalt.

- Alliku-Laagri-Hüüru tee ääres on pos L9 krundi suurendatud ribaga pos Ü8 krundi arvelt, et vajadusel saaks tekkiva vasakpöörde juures Alliku-Laagri-Hüüru teed laiendada.
- Kergliiklustee ületus Alliku-Laagri-Hüüru teelt on planeeritud T-ristmikuna, mitte 4-harulise ristmikuna.
- Pos L8 ja L9 kruntidel on näidatud Porvali ja Kärbi-Põllu kinnistute mahasõidud.
- Pos 9 kõrval olnud kaksikelamu krunt [*varem pos 10*] on eemaldatud ja selle arvelt on suurendatud pos Ü6 krundi. Pos Ü4 krundi on vähendatud uue üksikelamu krundi [*pos 37*] arvelt.
- Eskiislahenduse joonisele on lisatud Elamuala tingmärk.
- Padula-Jaama tee lõik on planeeritud laiendada 5,2m laiuseks.
- Ärimaa kruntide Ä3 ja Ä4 vahel oleva kergliiklustee jaoks on moodustatud eraldi L6 krunt.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

Pärast 31.01.2024 kohtumist KOV-iga on detailplaneeringu eskiis täiendatud järgnevalt.

- Kärbi-Põllu kinnistule on kavandatud elamumaa ja ärimaa kinnistud.
- Planeeringualale on kavandatud teine juurdepääs Rukkilille ja Lehtmanni kinnistute kaudu.
- Planeeringuala välja arendamine on kavandatud kahte ossa.
 - I osas [*käesolev detailplaneering*] on kavandatud välja arendada ligikaudu pool planeeringualast ja ülejäänud on kavandatud maatulundusmaaks.
 - II osas [*perspektiivne lahendus*] on maatulundusmaadele kavandatud elamumaa [22 tk], ärimaa [4 tk] ja üldkasutatava maa kinnistud koos neid teenindavate trandpordimaa kinnistutega. Planeeringuala II osa on võimalik ellu viia pärast Porvali kinnistule teemaa planeerimist.