

MTR EP 10875308-0001  
23.01.2003

## TÖÖ NR.A365-1516

TELLIJA: Saue Vallavalitsus  
Address : Veskitammi tn 4, Laagri alevik  
Saue vald, Harjumaa 76401  
Tel.: 6541130  
E-post : info@sauevald.ee

PEAPROJEKTEERIJA: K.Enno  
Arhitektuuribüroo OÜ

VASTUTAV SPETSIALIST: Kaie Enno  
Tel.: 513 9222

HARJUMAA SAUE VALD, VANAMÕISA KÜLA,  
JALAKA TEE 4// PAJU TEE 40, VAHTRA TEE 1// VÄLJA TEE 15,  
PAJU TEE 44// VAHTRA TEE 4, PAJU TEE 46, VÄLJA TEE 23 JA  
TOOMINGA TEE 1// VÄLJA TEE 25;  
JALAKA TEE 2 // VÄLJA TEE 13;  
VÄLJA TEE 21; VÄLJA TEE 19; VAHTRA TEE 2 // VÄLJA TEE 17  
KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

2016

## **SISUKORD**

<b>1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>3</b>
<b>2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....</b>	<b>7</b>
<b>3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED.....</b>	<b>8</b>
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	8
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	9
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	9
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	9
<b>4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED....</b>	<b>9</b>
<b>5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>10</b>
<b>6. EHTISTEVAHELISED KUJAD.....</b>	<b>10</b>
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid .....	10
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	11
<b>7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....</b>	<b>11</b>
<b>8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....</b>	<b>13</b>
<b>9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....</b>	<b>14</b>
<b>10. SERVITUUTIDE VAJADUS.....</b>	<b>14</b>

## 1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Saue vallas, Vanamõisa küla, Jalaka tee 4// Paju tee 40, Vahtra tee 1// Välja tee 15, Paju tee 44// Vahtra tee 4, Paju tee 46, Välja tee 23 ja Toominga tee 1// Välja tee 25; Jalaka tee 2 // Välja tee 13; Välja tee 21; Välja tee 19 ; Vahtra tee 2 // Välja tee 17 kinnistute ja lähiala detailplaneering on valminud Saue Vallavalitsuse tellimusel.

Planeeritav maa-ala suurusega ca6,0 ha asub Harju maakonnas, Saue vallas, Vanamõisa külas.

Planeeritavad kinnistud on:

JALAKA TEE 6// PAJU TEE 40 mü (72701:002:1207)	5 331m <sup>2</sup>
JALAKA TEE 2 // VÄLJA TEE 13 (72701:002:1208)	5 437 m <sup>2</sup>
VAHTRA TEE 1// VÄLJA TEE 15 mü (72701:002:1206)	5 457 m <sup>2</sup>
PAJU TEE 44// VAHTRA TEE 4 mü (72701:002: 1205)	4 329 m <sup>2</sup>
PAJU TEE 46 mü (72701:002:1201)	7 034 m <sup>2</sup>
VÄLJA TEE 23 mü (72701:002:1199)	4 269 m <sup>2</sup>
TOOMINGA TEE 1// VÄLJA TEE 25 mü (72701:002:1198)	5 132 m <sup>2</sup>
VÄLJA TEE 21 (72701:002:1202)	5 856 m <sup>2</sup>
VÄLJA TEE 19 (72701:002:1203)	6 599 m <sup>2</sup>
VAHTRA TEE 2 // VÄLJA TEE 17 (72701:002:1204)	4 027 m <sup>2</sup>

Kõikide kinnistute sihtotstarve on 100% ärimaa.

Maaüksuse plaan on koostatud 10.02.2015, töö nr.T-357; mõõdistaja KIV Kolm Grupp, mõõdistamislitsents nr.555 MA, EEG000066.

Detailplaneeringu üldisemaks eesmärgiks on maa-ala hoonestusplaani ja hoonestustingimuste kavandamine, maakasutustingimuste seadmine ja maa- alal realselt parima võimaliku elukeskkonna rajamine ning selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering on antud maa-alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse kruntidele ehitusõiguse andmist üksik- ja kaksikelamute rajamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku üksikelamutel kuni 300m<sup>2</sup> ja kaksikelamutel kuni 500m<sup>2</sup>, neid teenindavate abihoonete püstitamiseks ning ühe ärihoone rajamiseks ehitusaluse pinnaga kuni 1200m<sup>2</sup>. Lisaks kavandatakse haljasmaa krundid riigimaantee ja raudteega puhvertsooni loomiseks.

Kokku kavandatakse 20 krunti, neist 3 üldmaa krunti, 16 elamukrunti üksik- ja kahe korteriga elamute ning üks krunt ärihoone rajamiseks. Kokku planeeritakse 27 eluaseme rajamist.

Antud eesmärgil koostatud detailplaneering on avalikes huvides ja kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2010-2015 (2026). Arengukava punktide 4 ja 8 toodud eesmärkideks on Vanamõisa küla Välja elurajoonis asuvatele ärimaadele meelidva elukeskkonna kujundamiseks vajaliku planeeringu koostamine ja elluviimine.

Saue vallal on kehtiv üldplaneering. Üldplaneeringu järgi on planeeritav ala suures osas Vanamõisa küla tiheasustusalas, mille peamiseks juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa. Kitsamalt planeeringualale on maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärimaa, mis on tulenenud antud alale Saue Vallavolikogu 28.02.2005. aasta otsusega kehtestatud Vanamõisa küla Välja I ja Saueaugu kinnistute ühise detailplaneeringus kavandatud ärimaa sihtotstarbega kruntidest. Ärimaa kinnistud piirnevad eelnimetatud Välja I ja Saueaugu kinnistute detailplaneeringu alusel osaliselt juba välja ehitatud Välja elurajooniga. Arevstades asukohta suure elamuala naabruses ning asjaolu, et ärimaa kruntide osas on detailplaneering senini ellu viimata, siis Saue Vallavalitsus leiab, et Välja elurajooniga piirnevatele praegustele ärimaa kruntidele oleks otstarbekam kavandada ärihoonete asemel üksikelamud ja kahe korteriga elamud.

Detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kinnistud asuvad Saue Vallavolikogu 28.02.2005a. otsusega nr.12 kehtestatud Vanamõisa küla Välja I ja Saueaugu kinnistute detailplaneeringu koosseisu, millega moodustati kokku 114 krunti (81 üksikelamu krunti, 11 ärimaa krunti ja 22 maatulundusmaa, transpordimaa ja sotsiaalmaa/üldkasutatava maa/krunti) ning määrati ehitusõigis üksikelamute ja ärihoonete rajamiseks. Nii kehtivas kui ka eelmises Saue valla üldplaneeringus on arvestatud riigimaantee 300m sanitaarkaitsevööndiga, kuhu ei ole ette nähtud elamuehitust. Sanitaarkaitsevöönd on ala, kus eeldatavalt on suurem saastekonsentratsioon (müra, heitgaasid, vibratsioon jne) tulenevalt liiklusintensiivsusest ja –kiirusest. Üldplaneeringu koostamisel ja piirangute kaardile kandmisel on kasutatud teede- ja sideministri 28.09.1999a.määrust nr.55 "Tee projekteerimise normid ja nõuded", mille punkti 1.8.1 lõike 15 tabelid 1.25 ja 1.26 sätestasid I klassi riigimaantee sanitaarkaitsevööndi 300m ulatuse. 15.08.2014 muudeti aga määrust ja eelnimetatud tabelites sätestatud sanitaarkaitse- ja mõjuvööndi ulatused muutusid kehtetuks. "Rahvatervise seaduse" §4 punkt 9 sätestab, et eluaseme ja puhketingimused peavad soodustama tervise säilimist. Sama seaduse §4 punkt 7 sätestab, et ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist.

Maa-alale liiklusest tingitud helirõhutasemete hindamiseks on teostatud mõõtmised Akukon OY Eesti filiaal poolt, töö nr.155058-1, 24.11.2015. Töö eesmärgiks oli läbi viia auto- ja rongiliiklusest põhjustatud helirõhutasemete mõõtmised, et välja selgitada, kas müratasemed vastavad sotsiaalministri 4.3.2002.a määruse nr.42 toodud elamumaa nõuetele. Töö järelduses on välja toodud, et helirõhutasemed ületasid määrukses kehtestatud II kategooria planeeritava ala päevase ajavahemiku taotlustaset, kuid täidavad olemasoleva ala taotlustaseme. Mõõtmispunktis MP2 tipptunnil fikseeritud helirõhutasemed täitsid II kategooria planeeritava ala taotlustaset. Kui arvestada, et mõõtmised teostati tipptunni ajal, siis kogu päevase ajavahemiku (7.00 kuni 23.00) müra hinnatud tase ei saa olla kõrgem kui tipptunnil fikseeritud ekvivaletnsed helirõhutasemed. Samas osad reisirongide signaalid põhjustasid liiklusega seotud üksikute mürasündmuste maksimalse helirõhutaseme päevase ajavahemiku piirtaseme 85dB ületamist (öisel ajavahemikul piirtasemekd 75dB). Arvestades antud töö tulemusega kavandatakse planeeringuala maanteeäärne tsoon kõrghaljastada alushaljastusega, samuti kavandatakse müra minimeerimiseks elamualale ärihoone mahu rajamine ning antakse soovitusel ehitiste ja rajatite projekteerimiseks nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist.

Detailplaneeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuste hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Saue Vallavalitsuse korraldusest nr.965, 8.detsember 2015, Saue valla üldplaneeringust (kehtestatud 29.11.2012 osusega 89), Saue valla arengukavast 2010-2015(2026), kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

### **Koostajad**

Töö koostasid:

arhitekt- planeerija Kaie Enno

arhitekt- Leles Luhse

### ***Planeeritava ala üldiseloostus***

#### **Asukoht**

Planeeritavad kinnistud asuvad Vanamõisa külas Saue vallas Harju maakonnas.

Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ca 6,0ha. Planeeritava maa-alaga külgnevad igast küljest transpordimaa kinnistud- põhjast Paju tee, idast Toominga tee, lõunast Välja tee ja läänest Jalaka tee. Juurdepääs planeeritavale alale Tallinna ringteelt toimub mööda Välja teed.

#### ***Olemasolev olukord***

Planeeringuala asub tiheastuspiirkonnas. Planeeritava ala on osaliselt kõrghaljastusega rohumaa, kõrghaljastus on kohati Välja tee ääres ning ala ida ning läänepoolsel küljel. Maa- ala vahetus läheduses on olemas kogu vajalik taristu tehnovarustusega liitumiseks.

#### ***Olemasolev hoonestus***

Planeeringuala asub Välja elurajoonis, planeeringuala on hoonestamata. Kontaktvööndiks saab arvestada elurajooni lähiala, mis on valdavalt välja ehitatud viimase 10 aasta jooksul. Hoonestus on väga mitmekesine, ehitatud on 0-45kraadise katusekaldega 1 ja 2 korruselise hooneid, kasutatud on erinevaid viimistlusmaterjale kui ka väga erilmelist arhitektuurikeelt. Kontaktalal puudub ühtne hoonestusplaan.

#### ***Detailplaneeringu eesmärgid***

Arvestades kinnistute asukohta, siis majanduslikult ei ole sinna otstarbekas ärihooneid rajada. Kinnistutele ei ole käesolevaks hetkeks asutud rajama planeeringujärgseid ehitisi, sh ei ole väljastatud ehitislube. Seetõttu soovib Saue vald detailplaneeringu elluviimist kehtestatud kujul osaliselt loobuda ja teeb ettepaneku kinnistute sihtotstarbe osaliselt muutmiseks elamumaaks ning ehitusõiguse määramiseks üksik- ja kaksikelamute rajamiseks koos vajalike abihoonetega. Samuti kavandatakse üks ärimaakrunt ärihoone rajamiseks. Hoonestusalad planeeritakse Tallinna ringteest vähemalt 200m kaugusele. Elamukruntide kavandamine olemasolevate elamute lähedusse on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas piirkonna elanike suhtes pigem positiivne, sh on võimalus liituda ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ning kinnistutele on olemas juurdepääsuteed. Välja elamurajoonis on hoonestus planeeritud üsna tihedalt ning on hoonestatud põhiliselt ühepereelamutega, kus elamukruntide suuruseks on ca 1500 m<sup>2</sup>-2000 m<sup>2</sup>.

Planeeringuga kavandatakse valdavalt uute üksikelamute ja kaksikelamute moodustamist ning vastavalt sellele määratakse kruntidele ehitusõigused. Uue funktsiooniga jätkamine on põhjendatud, kuna võimaldab moodustada piirkonda tervikliku elamuala, kõrghaljastusega puhvertsooni loomist ning sellega seoses vähendada olemasoleva elamurajoonile maanteelt ja raudteelt tuleneva müra mõju.

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on lähtunud järgmistest põhieesmärkidest:

- Kaasaegsetele nõuetele vastava elukeskkonna loomise võimaldamine
- Olemasolevate liikumisteedega arvestamine
- Kavandada puhvertsooni loomine elamuala ja Tallinna ringtee ning raudtee vahele

### ***Detailplaneeringu lahendus***

Planeeringulahendus kujunes välja olemasolevat olukorda arvestades ja põhieesmärke silmas pidades. Planeeringulahenduse kavandamisel lähtuti elamukruntidele ja ärikrundile soovitud kruntide suuruselt, planeeritavate kinnistute kujust, kõrghaljastusega puhvertsooni loomise vajadusest ning ilmakaartest.

Parklaalad kavandatakse igale krundile eraldi, ühist suurt parklat alale ette ei ole nähtud. Eraldi mänguväljakute ala ei kavandata kuna see on Välja elamurajoonile terviklikult kavandatud Pallivälja kinnistule (72701:002:1232).

Kuna kontaktvööndi hoonestus on väga eriilmeline, siis uue elamugrupi eraldamiseks ja privaatsuse suurendamiseks rajada tänavate äärde kõrghaljastusriba, mis soovitavalt rajada koos hekiga. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb silmas pidada joonisel näidatud tsoneeringute põhimõtteid, elamutsoon eraldatakse kõrghaljastusega Välja tee poolsel küljel.

## **2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA**

Planeeritav maa- ala asub kümnel maaüksusel. Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistute jagamist üksikelamute, kaksikelamute, ärimaa ja haljasala kruntideks. Kokku kavandatakse 20 krunti, neist 5 üksikelamukrunti, 11 kaksikelamukrunti, 1 ärimaa krunt ning 3 haljasalamaa krunti. Kruntidele antakse soovituslikud aadressid, mis täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus. Krundist Jalaka tee 2/Välja tee 14, Välja tee 19 ja Välja tee 21 jäävad uutest kruntidest välja maaüksuse ribad, mis liidetakse hiljem Välja tee koosseisu.

Hoonestusala kuju on antud lähtuvalt kavandatava uushoonestuse võimalikest asukohtadest ja kujust. Et tagada kruntidel võimalikult suur õueala ja sellele pikk päikesevalguse paistmine, on osaliselt kavandatud hoonestusalad krundipiiridele lähemale kui 4 meetrit abihoonete rajamiseks. Hoonestusalade omavaheline vahekaugus on 8 meetrit.

Hoonestusalad on kavandatud järgnevalt:

- tänavapoolsest krundipiirist 5 meetrit, naaberkruntide piiridest 4 meetrit. Kruntidel nr. 1,3,4,6,7,10-13 on haljasala krundi poolsel krundi küljel hoonestusala kaugus krundi piirist 2 meetrit
- krundil nr. 5 ja 6 on krundi nr.4 poolsel piiril hoonestusala 2 meetrit piirist, krundil nr.4- 6 meetrit piirist
- krundil nr.18 on krundi nr 11-12 poolsel piiril hoonestusala 8m piirist
- hoonete põhimahu joon 12 meetrit tänavapoolsest krundipiirist.

Planeeritavad krundid on:

- Krunt nr. 1*- suurus 1698 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.2*- suurus 1839 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.3*- suurus 2021 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.4*- suurus 2133 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.5*- suurus 2595 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.6*- suurus 2108 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.7*- suurus 2530 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.8*- suurus 2478 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.9*- suurus 2505 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.10*- suurus 2261 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.11*- suurus 2190 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.12*- suurus 2137 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.13*- suurus 2040 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.14*- suurus 1676 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.15*- suurus 1518 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.16*- suurus 1629 m<sup>2</sup>; elamumaa 100%
- Krunt nr.17*- suurus 4584 m<sup>2</sup>; üldkasutatav maa 100%
- Krunt nr.18*- suurus 4657 m<sup>2</sup>; ärimaa 100%
- Krunt nr.19*- suurus 6917 m<sup>2</sup>; üldkasutatav maa 100%
- Krunt nr.20*- suurus 3801 m<sup>2</sup>; üldkasutatav maa 100%

### 3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUSED

Elamu- ja ärimaa krundid on planeeritud hoonestada, on määratud hoonestusala ning antud ehitusõigus. Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud Põhijoonisel. Hoonete ja ehitusalale jäävate teede, platside ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus. Kruntidele on lubatud rajada väikeehitisi (kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5m kõrged), väikeehitiste rajamisel järgida hoonestusalade asukohti. Kruntidel on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

#### 3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeritavate maaüksuse olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on ärimaa.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

- Krunt nr.1,2, 14-16 - elamumaa E, 100% (001)
- Krunt nr.3-13- elamumaa E, 100% (001)
- Krunt nr.18 - ärimaa Ä, 100% (002)
- Krunte nr. 17, 19 ja 20 üldkasutatav maa Üm, 100% (017)



### **3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil**

Hoonete suurim lubatud arv krundil-

Krunt nr.1,2, 14-16 -	2 hoonet (1 üksikelamu+1 abihoone)
Krunt nr.3-13 -	2 hoonet (1 kaksikelamut+2 abihoonet)
Krunt nr.18 -	1 hoone (1 ärihoone)

Kruntidele nr. 17, 19 ja 20 on lubatud kavandada väikehitisi (kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5m kõrged), sprordirajatisi ja mänguväljakuid Saue vallaga kooskõlastades.

Väikehitiste arvu kruntidel planeeringuga ei reguleerita.

### **3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pindala**

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pindala on määratud vastavalt krundi kasutamise eesmärgile, sooviga kavandada alale ühtlased ehitismahud.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind:

Krunt nr.1,2, 14-16 -	300 m <sup>2</sup> ;
Krunt nr. 3-13 -	500 m <sup>2</sup> ;
Krunt nr.18 -	1200 m <sup>2</sup> ;

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on lubatud kruntide täisehitus kuni 25%. Seetõttu on planeeringuga lubatud põhjendatud juhul kruntide lubatud ehitisealust pindala suurendada maksimaalselt kuni 25% krundi pindalast.

### **3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus**

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus üksik- ja kaksikelamutel on 9 meetrit, abihoonetel 5 meetrit, ärihoonel 14 meetrit (katuse max projekteeritav kõrgus projekteeritavast maapinnast). Lubatud kõrgused kajastatud ehitusõiguse tabelis.

## **4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

Planeeringuala ümbritsevad olemasolevad tänavad, Välja tee ääres asub 3 m laiune kergtee. Tänavavõrku ning liikluskorraldust ei kavandata käesoleva planeeringuga muuta. Planeeringujoonisel kajastatud mahasõitude asukohad on soovituslikud, mahasõitude asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Alale on lubatud on kavandada planeeringujoonisel kajastamata kõnni- ja/või kergliikusteid.

Parkimine maa- aladel lahendatakse hoonete projekteerimise käigus iga funktsiooni juures eraldi vastavalt hoonestuse asukohale ja reaalsele parkimiskohtade vajadusele. Parkimine lahendatakse kinnistutel.

## 5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb võimalikult palju säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja rajada hulgaliselt uut kõrg- ja madalhaljastust, et luua meeldiv roheline keskkond ja eraldada elamuala haljasribaga Tallinna ringtee poolisel küljel. Haljastuse rajamisel soovitame kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad alale lähedal kasvavate looduslike liikidega. Planeeringulahenduse seisukohalt on oluline kavandada tänavate äärde hekid koos kõrghaljastusribaga eluhoonetele privaatsuse suurendamiseks ja visuaalseks eraldamiseks olemasolevast Välja elamurajoonist. Samuti on vajalik kavandada kõrghaljastusriba ärihoone ja elamukruntide vahele, et leevendada elamu õuealale lähedal asuva 3 korruselise hoonemahu visuaalset lähedust.

Üksikud suured puud istutada soovitavalt kruntide piiridele õuealade eraldamiseks.

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) kavandatakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest, samuti arvestada uute puude istutamisel kaugusega hoone seinast vähemalt 5 meetrit, põõsaste istutamisel vähemalt 1,5 m.

## 6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda Majandus- ja Taristuministri 02.06.2015.a. määrusest nr 54 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded” ja ala reguleerivatest asjakohastest standarditest.

### 6. 1. Hoonete tulepüsisivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsisivusklass on planeeritavatel ehitistel:

- Elamud ja abihooned- TP3
- Ärihoone- TP2

Kruntidele rajatava hoonestuse nõrgimad tulepüsisivusklassid on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule. Arvestatud on ehitise kasutusviisi, vajalikku korruste pindala, korruste arvu ja ehitise kõrgusust, ehitises toimuva tegevuse tuleohtlikkust.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseptsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsisivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3, TP2 tulepüsisivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

## 6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Kustutusvee normvooluhulgad planeeringualal on 15 l/s, arvestuslik tulekahju kestus on 3 tundi. Alale on välja ehitatud ühisveevärgil asuvad nõuetekohased hüdrandid ja täiendava veevõtu jaoks tuletõrjeveemahutid  $2 \times 50 \text{ m}^3$  (kokku  $200 \text{ m}^3$ ) Pallivälja kinnistul 72701:002:1232, mis asub planeeritavast alast ca 20m kaugusel ja Pisivälja kinnistule 72701:002:1229, mis asub planeeritavast alast ca 70 m kaugusel.

Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonete veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tuletõrje veevarustuse vastavust nõuetele kontrollib kohaliku Päästkeskuse tuleohutusjärelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

## 7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnoõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kõikide tehnoõrkude trasside täpsed asukohad antakse ehitusprojektide mahus. Kõik tehnoõrkude trassid kajastatud tehnoõrkude koondplaanil, joonis 4. Tehnoõrkude ja -rajatistega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §158 lg5.

### 7.1. Elekter

Planeeringuala vahetus läheduses ja planeeringualal on olemas elektritrassid, osaliselt on välja ehitatud kruntide liitumiskilbid. Elektrilevi OÜ-lt taotleti tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks. Tingimuste nr.238505. Planeeritavate kruntide elektriga varustamiseks on vajalik rajada juurde kolm kahekohalist liitumiskilpi kavandatavate elamukruntide teenindamiseks. Ülejäänud planeeritavad elamukrundid ja ärikrunt saavad elektrivarustuse olemasolevate liitumiskilpide baasil. Vajalik võimsus üksikelamule 16A, kaksikelamule 32A ja ärihoonele 500A.

Hoonete projekteerimisel tuleb liitumiskilpide asukoht valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le teatada kinnistute aadressid.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete sisestus-jaotuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tööprojektide koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ ettevõttestandardist ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

## **7.2. Sidetrassid**

Planeeringuala vahetus läheduses on olemasolevad sidetrassid. Planeeringu põhilahenduse koostamise käigus taotleti tehnilised tingimused nr.25999691 AS Telialt ning lahendused on koostatud vastavalt tingimustele. Sidevarustuse tagamiseks kruntidele on põhilahendusena kasutatud olemasolevaid sidekaableid VMOHBU 10x2x0,5 pikendades need hoonestusaladeni. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekaablid VMOHBU 3x2x0,5, olemasolevatele VMOHBU 10x2x0,5 sidekaablitele paigaldavatest jätkudest.

Perspektiivsena nähakse ette optilise kaablivõrguga liitumiseks Ø100mm sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus alates sidejaotla VVL juurest, olemasolevale sidekanalisatsiooni torustikule paigaldatakse sidekaev. Planeeritavale hoonestusele perspektiivse trassi projekteerimise korral kavandada kruntidele liitumiseks sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Kaabelliinidele on planeeritud trassi alad piki kvartali sisetänavat olemasolevate servituudialade mahus. Sõiduteega ristumisel kaablid paigaldada torusse.

## **7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeringuala vahetus läheduses on olemas Välja elamukvartali vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgu trassid. Planeeringu põhilahenduse koostamise aluseks võeti AS KOVEK poolt väljastatud tehnilised tingimused 23.02.20146. Valdavalt on välja ehitatud olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitrassid ja liitumispunktid. Vajalik on rajada lisaks osadele uutele elamukruntidele vee- ja kanalisatsiooni liitumiseks torustikud olemasolevate torustike pikendusena ja liitumispunktid. Paariselamutele tuleb tagada igale boksile eraldi liitumispunkt-maakraan.

### **7.3.1. Majandus-joogiveevarustus**

Planeeritava ala majandus-joogiveega varustamine on kavandatud olemasolevast tänavavõrgu ringtorustikust De110mm.

Üksikelamu veevajadus- 3,0 m<sup>3</sup>/d,

Kaksikelamu veevajadus- 13,2 m<sup>3</sup>/d

Ärihoone veevajadus- 0,6 m<sup>3</sup>/d

Kastmisvesi- 7,6 m<sup>3</sup>/d

Korraga kastetakse osa kastetavast pinnast väljapool max veetarbimise aega. Planeeritav majandus-joogiveevõrk rajatakse plastmassist veetorudest ja tähistatakse märkekaabliga.

### **7.3.2. Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevarustus on kavandatud olemasolevale veevõrgust väljaehitatud hüdrantide süsteemile. Kogu ala on kaetud 200m raadiuses asuvate hüdrantidega (vt.tehnovõrkude koondplaan). Alale on välja ehitatud täiendavad tuletõrjeveevõtu mahutid, 2x50m<sup>2</sup> mis asuvad Pallivälja krundil 72701:002:1232, mis asub planeeritavast alast ca 20m kaugusel ja Pisivälja kinnistule 72701:002:1229, mis asub planeeritavast alast ca 70 m kaugusel.

#### **7.3.4. Olmekanaliseatsioon**

Reoveed planeeritavate kruntidelt suunatakse olemasolevasse isevoolsesse Saue linna ühiskanalisatsioonisüsteemi. Valdavalt on välja ehitatud ka liitumispunktid, vajalik on juurde rajada liitumispunktid mõningate elamukruntideni olemasolevate torustike ja kaevude baasil.

Kanaliseatsioonitorustik rajatakse plastmassist kanalisatsioonitorudest. Kaevudena kasutatakse plastmasskaeve.

#### **7.3.5. Sadeveekanaliseatsioon**

Planeeritava ala sadeveed hoonete katustelt ning teedelt ja platsidelt (kokku 79 l/sec) juhitakse vertikaalplaneerimisega kõrghaljastusega haljasaladele ning immutatakse pinnasesse oma krundi piires. Olemasolev drenaazisüsteem on kasutusest väljas kuid vajadusel on võimalik rekonstrueeritada ja suunata sadeveed olemasolevasse kuivenduskraavide süsteemi. Pinna- ja drenaazivett ei ole lubatud juhtida kanalisatsioonitorustikku.

#### **7.4. Küte**

Planeeringuala kütelahendused on lokaalsed. Eelistada keskkonnasäästlike lahendusi (näit.maaküte, päikese- või elektripaneelid jms).

### **8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD**

Seoses hoonete rajamise ja maa- ala kasutuselevõtuga nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- maa- ala korrastamine
- vee- ja kanalisatsioonirajatised
- juurdepääsutee rajamine
- trasside kaitsekoridoride lähedale haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega ja 1,5 m kaugusele trassi teljest puid- põõsaid mitte istutada
- maaüksusel tekkivate jäätmete sorteerimine, ladustamine ja äravedu vastavat litsentsi omava firma poolt

Joogivett on kavas kasutada kõikide planeeritud hoonete tarbeks, joogivesi saadakse piirkonna ühisvõrgust.. Antud piirkonna prügimajandus on Saue valla poolt organiseeritud. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga. Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) on vajalik sorteerida. Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Harjumaal vastavad ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid.

## 9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Põhijoonisel näidatud uute hoonete arv ja suurus ning asukoht on soovituslikud. Kinni tuleb pidada suurimast hoonete arvust krundil, hoonete suurimast lubatud kõrgusest ja korruselisusest ning ehitusalusest maksimaalsest pinnast. Planeeringuga reguleeritakse ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslike hoonete rajamist.

Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja alla 5 meetri kõrguste hoonete rajamist planeeringuga ei reguleerita. Väikehoonete rajamisel kinni pidada hoonestusalade asukohtadest.

Arhitektuursed tingimused:

- Hoonestusviis on lahtine
- Katusekallete vahemikud põhihoonetel soovituslikult 15-30 kraadi
- Varikatustele ja ärihoonele lubatud kavandada lamekatuseid
- Katuse harjasuunadad vabad
- Krundidel 2-16 paigutada elamu põhimahht mõtteliselt ühele hoonestusjoonele
- Hoone põhimahu joon 12 meetrit tänavapoolsest krundipiirist
- Elamud projekteerida liigendatult
- Piirdeaedade kõrgus 1,5 meetrit

Hoonete projektide koostamisel lähtuda kaasaegsest arhitektuurikeelest. Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Abihooned rajada kaksikelamute puhul soovitavalt blokeeritult. Ühendus võib olla näiteks varikatustega.

**Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada eskiis Saue valla arhitektiga.**

## 10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Käesoleva planeeringuga on määratakse servituudi vajadusega alad tehnovõrkude rajamiseks, kaitsevööndi ulatuses, järgnevalt:

1. Krundile nr.13 sidekaabli rajamiseks, servituudivajadusega ala suurus ca 129 m<sup>2</sup>
2. Krundile nr.17 elektri madalpingekaabli rajamiseks, servituudivajadusega ala suurus ca55m<sup>2</sup>
3. Krundile nr.18 elektri madalpingekaabli rajamiseks, servituudivajadusega ala suurus ca4m<sup>2</sup>

Koostas:

Kaie Enno/ arhitekt- planeerija