

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1	PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3.	PLANEERIMISLAHENDUS.....	3
3.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	3
3.2	KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	3
3.3	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.	4
3.4	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	4
3.4.1	<i>HALJASTUS JA HEAKORD</i>	<i>4</i>
3.4.2	<i>JÄÄTMEKÄITLUS.....</i>	<i>4</i>
3.5	TULEOHUTUSNÕUDED.....	5
3.6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	5
3.7	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	5
3.7.1	<i>ELEKTRIVARUSTUS.....</i>	<i>5</i>
3.7.2	<i>GAASIVARUSTUS.....</i>	<i>5</i>
3.7.3	<i>SIDEVARUSTUS.....</i>	<i>6</i>
3.7.4	<i>VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON</i>	<i>6</i>
3.7.5	<i>NÕUDED VK TORUSTIKE PROJEKTEERIMISEKS.....</i>	<i>7</i>

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Saue valla ehitismäärus

Detailplaneeringu algatamise taotlus kinnistu omanikult

Saue Vallavalitsuse 8. aprill 2014.a korraldus nr 292 „Alliku küla Tammelehe tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue valla üldplaneering

Õigusaktid

EVS 843:2003 Linnatänavad

Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud AV Geodeesia OÜ poolt mais 2013, töö nr 22/13.

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammelehe tee 18 kinnistu ehitusõiguse määramine kahe kuni 2-korruselise ridaelamu rajamiseks. Samuti määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala – Tammelehe tee 18 kinnistu (katastritunnus 72701:001:0452) ja lähiala asub Alliku külas, Metsavahi elamurajoonis. Ümbruskonnas on enamuses 2 korruselised üksik- ja kaksikelamud ning ridaelamud ja elurajoonis on välja ehitatud kõik välisvõrgud.

Piirkond on välja ehitatud vastavalt Saue Vallavolikogu 22.aprilli 2004.aasta otsusega nr 031 kehtestatud Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneeringule (Metsavahi elamurajoon), millega määrati Tammelehe tee 18 kinnistule ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise 6 boksiga ridaelamu rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 600 m², s.t krundi täisehitusprotsendiks määrati 19%.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga kavandatakse kinnistule rajada kaks 2-korruselist 4 boksiga ridaelamut (kokku 8 boksi), ehitusaluse pinnaga kokku kuni 820 m², täisehituseprotsendiga 25. Krundi piire ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

Hooned kinnistule on ette nähtud edala- kirde suunaliselt, sissepääsud boksidesse vastastikku, et anda tulevastele elanikele valikut – kes soovib õhtupäikest õuealale saab valida elamuboksi, kus õueala on suunatud loodesse, kes soovib hommiku/päeva päikest saab valida elamuboksi mille õueala on suunatud kagusse.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa, seega vastab detailplaneering üldplaneeringule.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS 1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% ridaelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 hoonet (4+4 ridaelamuboksi)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*	820 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	1640 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	8 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	3277 m ²
Täisehituse protsent:	25 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

* ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.

Arhitektuurinõuded

Projekteeritav ridaelamu on kahe korruseline, katusekaldega kuni 5°. Hoone välisviimistluses kasutada krohvipindu ja heledat ning tumedat puitvooderdist.

Kitsendused

Tammelehe tee kaitsevöönd ühtib kinnistu piiriga

Piirdeaed

Krundile on planeeritud 1,1 m kõrgune horisontaalsetest puitlippidest piirdeaed

Servituudi vajadus

Servituudi vajadus krundil puudub

3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeritavatele krundile on juurdepääs Tammelehe teelt. Parkimine on ette nähtud kinnistul. Vastavalt EVS 843:2003 tabel 10.2 – Elamute parkimismatiiv, parkimiskoht/elamu (korter) – projekteeritav ridaelamu 1,4 parkimiskohta igale boksile $8 \times 1,4 = 11,2$, detailplaneeringuga on ette nähtud 18 parkimiskohta.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistul puudub kõrghaljastus. Järgmistes projekteerimisetappides näha ette kõrghaljastus ja igihaljad hekid, et eraldada ridaelamu krunt kahest Metsavahi tee ääres paiknevast üksikelamu krundist. Krundi pinnast 20% planeerida haljasmaaks. Soovitav on koostada eraldi haljastusprojekt.

3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Planeeritavate elamute tulepüsivus TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP 3 tuleohutusklassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Tuletõrje hüdrant asub kinnistu kohal teisel pool Tammelehe teed.

3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

3.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.7.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused madalpingega liitumiseks Nr 218193 07.03.2014 kehtivusega kuni 07.03.2016.

Tammelehe tee 18 kaheksa ridaelamuboksi elektrienergiaga varustamiseks paigaldab Elektrilevi OÜ kinnistu piirile liitumiskilbi ajatariifsete mõõtesüsteemidega ja peakaitsmega 8x (3x16A) Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi projekteeritakse liin ridamaja ehitusprojektiga. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

3.7.2 GAASIVARUSTUS

Gaasiga varustamiseks on Suntrade Eesti OÜ poolt väljastatud 6.03.2014 tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks.

Gaasivarustusega liitumine lahendada ehitusprojekti mahus.

Gaasivarustusega liitumine teostada Tammelehe tee 18 kinnistu piirile varem väljaehitatud liitumispunktist. 8 boksiga ridaelamu puhul projekteerida jagunemine ning maakraan peale liitumispunkti igale boksile eraldi maa-alal, mis jääb kinnistu piiri ning tee vahelisele maa-alale.

Tarbijapaigaldiste projekteerimisel lähtuda olemasoleva liitumispunkti parameetritest:

Maksimaalne töö rõhk MOP – 0,1 bar

Seadistusrõhk vahemikus OP- 0,04 – 0,1 bar

Tarbijatorustike läbimõõtude arvutustes lähtuda minimaalsest töö rõhust liitumispunktis 0,04 bar.

Gaasi sisendile näha tehnilises ruumis ette mõõdikud, mis vastavad AS Eesti Gaas poolt kehtestatud tehnilistele nõuetele.

Gaasiprojekt kooskõlastada Inspecta Estonia OÜ-ga

Enne ühenduse tegemist kinnistu piiril oleva peakraaniga teatada ühendamise soovist Suntrade Eesti OÜ esindajale: Siim Sillanurm +372 52 15 759

3.7.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Starman tehnilistele tingimustele 13.05.2014 nr V06-7.

Olemasolev liitumispunkt AS Starman kaabelvõrguga asub Tammelehe tee 18 krundi kõrval paiknevas seadmekapis.

Ehitusprojekti staadiumis:

1. Projekteerida Tammelehe tee 18 2 ridaelamu ühendamiseks kummastki hoonest krundi piiril asuvasse sidekaevu Ø50-100 mm siledaseinaline plasttoru ja AS Starman kaabelvõrguga ühendamiseks koaksiaalkaablid COAX 4. Projektis välja tuua, et kaabeldus teostada enne pinnasetihendustöid.
2. Pööranguid 0-90° (raadius minimaalselt 1m) ei tohi olla üle ühe.
3. Igast ridaelamuboksist projekteerida eraldi koaksiaalkaabel KX1.6 ridaelamu jaotussõlme.
4. Ridaelamuboksis projekteerida igast TV-pesast eraldi koaksiaalkaabel ja igast DATA/TF-pesast eraldi CAT6 kaabli ridaelamuboksi jaotussõlme.
5. Ridaelamute ja ridaelamubokside jaotussõlmedes projekteerida elektrivarustus 220V/6A

Väljastatud tehniliste tingimustega ei võta AS Starman kohustust tellija ehitatavate siderajatiste ostuks.

3.7.4 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt OÜ Watercom tehnilistele tingimustele 17.04.14 31/2116944-2.

VEEVARUSTUS on planeeritud Tammelehe de110 mm ühisveetorustikust. Kinnistu olemasolev ebapiisava läbimõõduga de25 mm veeühendus on vastavalt Watercom tehnilistele tingimustele ette nähtud likvideerida peatorust hargnemisel (täna maa-alal) ja rajada kaks uut veeühendust, kummelegi hoonele eraldi. Kinnistule on planeeritud 2 nelja boksi ridaelamut. Kokku 2 hoone (8 ridaelamu boksi) olmeveekogused välisveevõrgust on 1,05 l/s ja ööpäevane vooluhulk 5,2 m³/d. Veeühenduse parameetrid määratakse hoone ehitusprojektiga.

Kahe uue ühendustorustiku pikkus on 2 x ca 12 m. Liitumispunktid paigaldada kuni 1 m väljapoole Tammelehe tee 18 krundi piirist tänava maa-alale. Kinnistule on ette nähtud kaks veevarustuse liitumispunkti ja kaks peaveemõõdusõlme.

Välisveevõrgust vesi 10 l/sek on tagatud tänaval, kinnistu kohal asuvast hüdrantist.

KANALISATSIOON piirkonnas on lahkvoolne.

Krundi reoveed juhatakse Tammelehe tee de200 mm ühiskanalisatsiooni, kasutades 2005.a välja ehitatud de160 mm kanalisatsiooniühendust. Kinnistu olemasolev kanalisatsiooniühendus, liitumispunkt (kontrollkaev) asub tänava alal, 1m kaugusel väljaspool kinnistu piiri.

Planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonühendustele tänava maal seatakse isikliku kasutusõiguse ala võrguvaldaja kasuks. Kasutusõiguse ala määratakse torustiku teljest 2 m mõlemale poole (torustiku kaitsevöönd vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 76, 16.12.2005.a).

SADEME- JA DRENAAZIVETT reoveekanaliseerimise juhtida ei ole lubatud. Sadevesi juhitakse vastavalt sadevee ühiskanaliseerimisetrassi omaniku Belinvest Holding OÜ tehnilistele tingimustele 15.05.2014 kinnistu piirile välja ehitatud sadeveekanaliseerimise kaevu.

3.7.5 NÕUDED VK TORUSTIKE PROJEKTEERIMISEKS

Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda OÜ-lt Watercom tehnilised tingimused.

TAMMELEHE TEE 18 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	Nr 3650041011 02. mai 2014	Tammelehe tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneering KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik Elektrilevi OÜ allkiri	Arhiivikaust DP põhijoonis	
2	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	Nr K-VT/18-2 5.mai 2014	KOOSKÕLASTATUD Viktoria Tilk allkiri	Arhiivikaust DP põhijoonis	
3	Suntrade Eesti (piirkonna gaasivõrgu arendaja)	09.05.2014	Detailplaneeringu põhijoonise digitaalne kooskõlastus	Koopiad digitaalallkirjade kinnitus.-lehest kõikides kaustades	
4	RAMM Ehituse OÜ (kinnistu omanik ja tellija)	7.05.14	Kooskõlastatud. A.Mitt allkiri 7.05.14	Arhiivikaust DP põhijoonis	
5	AS Esmar Ehitus (piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike arendaja)	22.mai 2014	Detailplaneeringu lahendus KOOSKÕLASTATUD Allkiri /K.Virma/	Arhiivikaust DP põhijoonis	

			Tingimus: Ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustatud tehn. tingimused		
6	Belinvest Holding OÜ (piirkonna sadevee torustike arendaja)	22.05.2014	Kooskõlastatud Kristiina Rauba allkiri 22.05.2014	Arhiivikaust DP põhijoonis	
7	AS Starman Võrguosakond	Nr 140503 27.05.2014	Kooskõlastatud	Arhiivikaust DP põhijoonis	
8	Metsavahi tee 6 kinnistu omanikud Jaanus Sild Maarika Sild	21.05.2014	Detailplaneeringu põhijoonise digitaalne kooskõlastus	Koopiad digitaalallkirjade kinnitus-lehest kõikides kaustades	
9	Metsavahi tee 4//Tammelehe 20 omanik AM Ehitus OÜ Esindaja Andrus Michelis	27.05.2014	Kooskõlastus e-mailiga. <i>Kahe kinnistu vahele tuleks planeerida igihaljas hekk. Muid pretensioone mul ei ole. Andrus Michelis</i>	Koopiad kõikides kaustades	Kinnistute vahelisi hekke on käsitletud p.3.4.1 ja hekid on kantud detailplaneeringu põhijoonisele
10	OÜ Watercom	31/2116944-6 02.06.14	Planeeringu kooskõlastuskiri. Allkirjastanud K.Vainola Kooskõlastaja Tempel detailplaneeringu põhijoonisel. PLANEERING KOOSKÕLASTATUD	Arhiivikaust DP põhijoonis	Kooskõlastamise tingimused käsitletud p.3.7.5

Projekti juht

arhitekt Mari Kallas