

# PROJEKTI KOOSSEIS

## I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
  - 2.1 Asukoht, maaomand
  - 2.2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
  - 2.3 Hoonestus, kitsendused
  - 2.4 Tehnovõrgud
  - 2.5 Looduslikud tingimused
3. Planeerimislahendus
  - 3.1 Üldist
  - 3.2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
  - 3.3 Üldised arhitektuursed nõuded
  - 3.4 Liikluskorralduse põhimõtted
  - 3.5 Haljastus ja heakorrastus
  - 3.6. Tehnovõrgud
    - 3.6.1. Küte
    - 3.6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon
      - 3.6.2.1. Veevarustus
      - 3.6.2.2. Reoveekanaliseerimine
      - 3.6.2.3. Sajuveekanaliseerimine
    - 3.6.3. Elektrivarustus
    - 3.6.4. Sidevarustus
  - 3.7. Keskkonnakaitse
  - 3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
  - 3.9. Tuleohutusabinõud

## II JOONISED

- |                            |      |
|----------------------------|------|
| 1. SITUATSIOONI SKEEM      | DP-1 |
| 2. KONTAKTVÕÖNDI PLAAN     | DP-2 |
| 3. TUGIPLAAN.DENDROLOOGIA  | DP-3 |
| 4. PÕHIJONIS               | DP-4 |
| 5. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN | DP-5 |

## III LISAD

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Tehnovõrkude koondplaan DP-5 – kooskõlastusleht
3. Elion Ettevõtte AS kooskõlastusleht (nr 16008889)
4. Saue Vallavalitsuse korraldus 06.juuli 2010 Nr 413 Tuula küla Mõisa 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmise.
5. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
6. Kinnistusraamatu väljavõte
7. Puittaimestiku hinnang .Lisa I
8. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Region. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr 181397, 17.08.2010.
9. Elion Ettevõtte AS. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 15789415 01.09.2010.
10. Vee erikasutusluba nr HR 1092 (L.VV.HA-186617) 2008-2013.a.
11. OÜ Eesti Keskkonnanõuandjate Keskus. Analüüsiakt EE09000205 – Põhjavesi. 05.02.2009.
12. OÜ Rever Liitumise tingimused 01.11.2010.

## I SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 06.juuli 2010 Nr 413 Tuula küla Mõisa 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärgiks on muuta olemasolev tootmismaa sihtotstarve sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maa) ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine rahvamaja rajamiseks.

### 2. Olemasolev olukord

#### 2.1. Asukoht, maaomand

Detailplaneeringu planeeritava Mõisa 2 kinnistu juurdepääsuks on olemasolev tee, mis on jagatud kinnistute vahel ja on osaliselt kinnistu omandis. Mõisa 2 kinnistu on suurusega 5344m<sup>2</sup>, katastritunnusega 72704:001:0367 ja maakasutuse sihtotstarbega tootmismaa. Kinnistu on eraomandis.

#### 2.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritavast kinnistust põhjapoole jääb Mõisa 1 kinnistu suurusega 9 553m<sup>2</sup>, katastri- tunnusega 72704:001:0371 sihtotstarbega tootmismaa.

Planeeritavast kinnistust idapoole jääb Kääri kinnistu suurusega 2 809m<sup>2</sup>, katastri- tunnusega 72704:001:0366 sihtotstarbega elamumaa.

Planeeritavast kinnistust kagulõunapoole jääb Tuula kinnistu suurusega 21,1ha, katastri-tunnusega 72704:001:0480 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritavast kinnistust lõunapoole jääb Lainela kinnistu suurusega 12,7ha, katastri-tunnusega 72704:001:0450 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritavast kinnistust lõunaedelapoole jääb Viljapuuaija kinnistu suurusega 6,05 ha, katastritunnusega 72704:001:0421 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritavast kinnistust läänepoole jääb Vana-Tuula tee 7 kinnistu suurusega 8 059m<sup>2</sup>, katastritunnusega 72704:001:0407 sihtotstarbega elamumaa.

#### 2.3. Hoonestus, kitsendused

Maaüksusel on vana lagunenud maakivist laudahoone, betoonist platsid ja asfalteeritud sissesõit koos tagasipöördega.

Kinnistut läbivale veetrassile on planeeritud servituut koridori laiusega 4,0m trassi valdaja kasuks.

#### 2.4. Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemasolev veevarustuse torustik, kust saab ühendust planeeritavale Rahvamajale. Kinnistut läbib teisi kinnistuid teenindav veevarustuse trass piki sõiduteed. Põhjapoolt külgneval Mõisa 2 kinnistut läbiv elektri õhuliin ja läänepoolt külgnevatel kinnistutel on olemas side-maakaabli trass (Viljapuuaias, Vana-Tuula tee 7 ja Mõisa 2).

#### 2.5. Looduslikud tingimused

Planeeritavale alale on koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega (A GEO töö 10055, juuni 2010). Maa-ala on tasase reljeefiga, kus asus varasematel aegadel loomapidamishoone ning on säilinud välisseinad ja osaliselt vahelae puitkonstruktsioonid.

Kinnistu lõunaosas on tiik, kõrguse erinevusega 0,5...1,16m võrreldes seda kohta ümbritseva alaga, samuti on lõunaedela ja edelapoolne teepervi ja rohuala kõrgusevahe 0,57...1,08m.

Planeeritaval alal on teostatud puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimine.

Planeeritaval alal on järgmised puuliigid:

Puu 4 ja 6 – tatari kuslapuu

Puu 12 – harilik tamm

Puu 15 ja 16 – harilik saar

Ülejäänud puud vastavalt inventariseerimisele kasvavad külgnevatel kinnistutel, kuid puudevõrad ulatuvad Mõisa 2 kinnistule.

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1. Üldist

Planeeritaval maa-alal vahetub katastriüksuse sihtotstarve – tootmismaa T 100% - sotsiaalmaak (ühiskondlike hoonete maa) Üh 100% katastriüksuste sihtotstarvete liigituse alusel ja vastavalt detailplaneeringu liigitusele määratakse sihtotstarbeks kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitise kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa -, spordi-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekandeasutuse hooned (Üh). Liigitades Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrusega nr 155 (RTI 2008, 46,260) jõustunud 01.11.2008, samuti detailplaneeringu vormistamise täpsustatud nõudeid järgides.

Planeerimislahendus tuleneb maaüksuse piiridest, olemasolevast sõiduteest, tellija soovidest, tehnovõrkude vajadusest, maapinna reljeefist.

#### 3.2. Lähiala funktsionaalsed seosed

Rahvamaja on planeeritud rajada endise loomalaudana kasutatud hoonesse seoses selle säilinud välisseintele ning loodussese sulanduva hoone materjaliga ning asukohaga. Kinnistu on piiratud elamukruntidega ja oma asukohalt jääb nn küla

keskele. Kinnistu ümbritsevad looduslikud tingimused tagavad selle kasutajatele hea juurdepääsu, parkimise ning oma sisehoovi ala privaatsuse. Samuti loob Rahvamaja uusi töökohti.

### 3.3. Üldised arhitektuursed nõuded

Hoonete suurim lubatud arv krundil -1, lubatud ehitusalane pindala 520m<sup>2</sup>, st krundi täisehituse protsent on 10%. Hoone lubatud suurim kõrgus – 9m maapinnast, 1 korrus, katusekalle 40-50°.

Arhitektuurne lahendus on selline, et olemasolevad maakivist seinad tuleb teha korda, paigaldada uued ukSED ja aknad, mõned aknad asendada ustega, ehitada uus vahelagi ja katus. Hoone sihtotstarve muutetakse rahvamajaks. Hoonesse on planeeritud saal - kontsertideks, koosolekuteks; multifunktsionaalne ruum; huviringide ruumid; lasteruumid.

Välisviimistlus: hoone fassaad jääb samaks (maakivi), katusekatteks on planeeritud plekk-katus, aknad ja ukSED – puidust, värvitoonid on valitud sobilikud maakiviga. Hoone paigutus, haljastuse lahendus, liiklusteed ja platsid kinnistul vt.põhijoonisel.

### 3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Kinnistut läbiv sisetee kinnistu piiri ulatuses on kinnistu omandis. Seoses sellega on planeeritud ka sellele parkimiskohad 12 autole. Kinnistu kirde osas on planeeritud parkla 2 bussile ja 9 autole.

### 3.5. Haljastus ja heakorrastus

Kinnistul on teostatud Puittaimestiku hinnang (dendroloog Sule Järve) vt.Lisa I. Kinnistul olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Kinnistu ida- lõuna- läänepoolsetel külgedel istutatakse hekk. Rajatakse jalgteid ja platsid pinkide paigutamiseks lõunapoolsesse ossa. Kinnistu lõunapoolses osas on looduslik tiik, mida süvistatakse ning rajatakse väiksema läbimõõduga tiik, mille ümber paigutatakse kivist äär. Jalgteed, istumiskohad ja tiigiümbrus valgustatakse süvistatud maasse valgustitega. Parkla asfalteeritakse ning paigaldatakse ida- lõunapoolsetesse äärtesse äärekivi kõrgusega 10cm. Hoone põhja- ida- lõunapoolses osas rajatakse jalakäijate liiklemiseks 1,5 laiune kivisillutis, mis on ääristatud madala kõnnitee äärekiviga, samuti on madal äärekivi paigaldatud kinnistu sisestele jalgedele. Jäätmed kogutakse prügikonteineritesse, prügikonteinerid paigaldatakse hoone vasakpoolses osas planeeritud platsile sõidutee juures. Sadevesi immutatakse pinnasesse oma kinnistu piires.

### 3.6. Tehnovõrgud

#### 3.6.1. Küte

Küte Mõisa 2 kinnistul lahendatakse maaküttena.

Hoone kütte-, ventilatsiooni- ja sooja tarbevee soojusvajaduse täitmiseks on ette nähtud maasoojuspump (46kW).

Maakütte kontuur on ette nähtud paigaldada krundile Tuula 72704:001:0480. Kontuuri kogupikkuseks 3220m, kokku 7 kontuuri mis ühendatakse kollektorkaevus.

Maakontuurid paigaldatakse 1,0 m sügavusele ja kontuuride vahekaugusega 1,2m.

Maakontuuri alla jääb krundi pindala 4800m<sup>2</sup>, millele on seatakse servituut küte tarbija kasuks.

### 3.6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

#### 3.6.2.1. Veevarustus

Kinnistu on planeeritud varustada veega Mõisa 1 kinnistul asuvast puurkaevust. Kinnistut läbiv on olemasolev veetorustik. Torustikust on planeeritud teha väljavõtte ja paigaldada maakraan DN25, mis on ühtlasi ka liitumispunktiks. Kinnistut läbivale veetorustikule seatakse servituut koridori laiusega 4,0m trassivaldaja kasuks. Kinnistu planeeritav maksimaalne vee tarbimine on 2 m<sup>3</sup>/d.

#### 3.6.2.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Käesoleva planeeringuga on kinnistule ettenähtud rajada kogumismahuti mahuga 10m<sup>3</sup>. Kinnistu planeeritav maksimaalne reoveehulk on 2 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritava kogumismahuti kuju on 5m.

Biopuhastit ning immutusväljakut ei ole võimalik Mõisa 2 kinnistule paigaldada, kuna maapinna kõrgus seda ei võimalda. Vabariigi Valitsuse määruse "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" paragrahv 10 lg 13 sätestab, et heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

#### 3.6.2.3. Sajuveekanaliseerimine

Kinnistu sajuveed juhatakse haljasalale ja immutatakse.

### 3.6.3. Elektrivarustus

Planeeritud kinnistu elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regioon poolt väljastatud Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr 181397, 17.08.2010.

Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 3x32A.

Mõisa 2 elektrivarustus näha ette „Tuula elamute“ alajaama fiider „F3“ õhuliini mastilt nr 2, kuhu paigaldatakse liitumiskilp kahetariifse mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x32 A. Liitumispunkt Eesti Energia Jaotusvõrk tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis.

### 3.6.4. Sidevarustus

Planeeritud kinnistu sidevarustus lahendada vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud Telekommunikatsiooniliste tehnilistele tingimustele Nr 15789415 06.09.2010.

Planeeritava kinnistu sidevarustuse tardimiseks projekteeritakse ühendus Elion sidevõrgu lõpp-punktist objekti sisevõrgu ühendus(jaotus) kohani. Mõisa 2 kinnistu juures, läbi Mõisa 1 ja Vana-Tuula tee 7 kinnistute, kulgeb Elioni MKSB 7\*4 maakaabli

trass. Detailplaneeringu koostamisel planeeritakse olemasoleva kaablitrassil sobivalt valitud kohast maakaablitrass Mõisa 2 kinnistule planeeritava rahvamajani. Olemasoleva kaablitrassi asukoha mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks AS-lt.

### 3.7. Keskkonnakaitse

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

### 3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Olemasoleva hoone rekonstrueerimise projekteerimise arvestada Eesti standard EVS 809-1:2002 nõuetega.

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, korrashoid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, videovalve ja valvesignalisatsioon. Kinnistu omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustus kinnistul.

### 3.9. Tuleohutusabinõud

Tuleohutusabinõud on järgmised: Detailplaneeringus on kinnistule kantud võimalik ehitusala, mis arvestab Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusabinõud“.

Ehitisealuse ala lääne- ja põhjapoolses osas on olemasolev sõidutee laiusega 6,5m, aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras, minimaalne vahekaugus 8m olemasolevatest hoonetest on tagatud. Juurdesõit kinnistule põhjapoolses osas on vaba. Territoorium ei ole ümbritsetud piirdega.

Väline tulekustutus tagatakse Tiigi ( 72704:001:0229) kinnistul asuvast tiigist, mis on kuni 200m kaugusel Mõisa 2 kinnistult, vastavalt EVS 812:6:2005 osa 6.

Planeeritav hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 9m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 1.

Hoone kuulub tuleohutusklassi TP3.