

## I. Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus.

Käesoleva töö koostamise aluseks on Enegar OÜ sõlmitud tööleping nr.0516, Saue Linnavalitsuse otsus 17.03.2005.a. nr.173 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta, detailplaneeringu lähteülesanne DPT-02-05, kinnistusregister, OÜ Nivello poolt koostatud maa-ala geodeetiline plaan (töö nr.2-03), tehnilised tingimused koos Noltonest Projekt OÜ ja OÜ Elekman poolt koostatud Koondise tn.26 hoone ja tema eriosade projektidega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on taotlus Saue linna kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ja kinnistule ehitusõiguse määramiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud "Koondise tn.19 ja selle lähiala detailplaneeringuga" (K-Projekt AS töö nr. TA 03301, kehtestatud Saue Linnavolikogu otsusega 01.07.04.a. nr.127), koostatavate Saue linna ja selle lähiala üldplaneeringuga ja Räni kinnistu maa-ala detailplaneeringuga.

### 2. Detailplaneeringu põhjendus.

Planeeritav kinnistu Koondise tn.26 asub Saue linna kehtiva üldplaneeringu järgi haljasalaks ette nähtud maal. Krundil on pooleliolev 5-korruseline 38 korteriga elamu. Elamu ehitust oli alustatud enne üldplaneeringu kinnitamist 2001.a. Krunt jääb peaaegu tervikuna muinsuskaitse all oleva Saue mõisapargi 50m kaitsevööndisse. Detailplaneeringu eesmärgiks on tingimuste määramine, et oleks võimalik viia lõpule pooleliolev ehitus ja selle abil heakorrastada linnaehituslikult kõrgeväärtuslik piirkond. Detailplaneering muudab üldplaneeringut, sätestades kinnistu sihtotstarbeks elamumaa. Kinnistule ehitusõiguse ja piirangute seadmisel on paratamatult tulnud arvestada väljakujunenud olukorraga.

### 3. Praegune olukord.

#### 3.1. Planeeritava ala kirjeldus.

Planeeritav ala asub Saue linna kirdeosas. Kinnistu Koondise tn.26 (72801:002:0124) on suurusega 3617 m<sup>2</sup>, sihtotstarve - elamumaa.

Krunt piirneb põhjas Räni kinnistuga (72703:001:0300, sihtotstarve maatulundusmaa), läänes Koondise tänavaga, idas reformimata maaga. Lõunas eraldab planeeritavat kinnistut Saue mõisapargist (Pärnasalu tn.38, 72801:002:0010) teede ja trasside koridor (reformimata maa). Teisel pool tänavat on lasteaia territoorium (Kuuma tn.9, 72801:002:0099).

Planeeritaval alal asub pooleliolev korruselamu. Tasane krunt on kaetud rohumaa, kõrghaljastus puudub. Lõunaserva läbib survekanalisatsiooni torustik. Peaaegu kogu krunt asub Saue mõisapargi kaitsevööndis (50,0m pargi piirist). Põhja pool asuv raudtee jääb ca 150m kaugusele.

Räni kinnistul on algatatud detailplaneering. Lasteaia krunt ja Koondise tänav kuuluvad kehtestatud detailplaneeringu alasse ("Koondise tn.19 ja selle lähiala

detailplaneering”, K-Projekt AS töö nr. TA 03301, kehtestatud Saue Linnavolikogu otsusega 01.07.04.a. nr.127).

### **3.2. Keskkonnaseisundi hinnang.**

**Planeeritava ala kohta on koostatud keskkonnaseisundi hinnang (Entec AS, 2005, vt. Lisa 9).**

### **4. Kontaktvööndi analüüs.**

Saue linna praegu kehtiva üldplaneeringu järgi asub pooleliolev korruselamu haljasalade maaks ette nähtud alal kaitsealuse Saue mõisa pargi kõrval. Olemasolev hoonestus (Kuumäe tn.9 lasteaed, ridaelamud Kuuseheki tn.46 ja 48) on kahekorruline ja jääb võrdlemisi kaugemale. On selge, et viiekorruline üksinda seisev korterelamu võistleb pargi põlispuudega, mis peaksid olema piirkonna ruumiliseks dominandiks. Samas on oluline tõsta piirkonna heakorrastatuse taset, et ära hoida reostust ja vandalismiakte. Sellele eesmärgile aitab kindlasti kaasa varemena seisva hoone valmishitamine, mis toob endaga kaasa enam hooldust ja järelvalvet.

Praegu koostatava Saue üldplaneeringu järgi on Koondise tn.26 kinnistust lõunasse ja itta jäävad alad endiselt rohe- ja puhkealad, põhjas olev Räni kinnistu aga muutub elamumaaks. Räni kinnistul algatatud detailplaneering näeb ette sinna kolmekorruliste korterelamute ehitamise. Niisuguse hoonestuse rajamine lähialale peaks vähendama praegust kontrasti kõnesoleva elamu ja pargi vahel ning parandama piirkonna ruumilist ilmet.

### **5. Detailplaneering.**

#### **5.1. Planeeringulahendus.**

Detailplaneering määrab kinnistule ehitusõiguse. Sihtotstarbeks on korruselamumaa. Hoonestusala min kaugus krundi piirist on 5,0m. Arvestades väljakujunenud olukorda, on krundile võimalik püstitada üks 5-korruline elamu hoonealuse pinnaga 721m<sup>2</sup>, mis annab täisehitusprotsendiks 20%. Lisaks pargi 50,0m kaitsevööndile on sätestatud survekanalisatsiooni kaitsevöönd ja servituudi eeldusega ala 5,0m torust. Täiendavalt vt. ehitusõiguse ja piirangud tabelist “Põhijoonis” GP-4.

#### **5.2. Heakord.**

Krundile rajatavad teed ja parkimisplatsid asfalteeritakse. Ehitusega rikutud pinnas taastatakse ja külvatakse muru. Krundi läänenurka ehitatakse laste mänguväljak ja istutatakse puud. Prügikonteinerid paigaldatakse betoonalusele elamu läänepoolse akendeta otsaseina äärde. Krundi ei tohi piirata taraga.

#### **5.3. Liiklus, teed ja parkimine.**

Sissepääs krundile on Koondise tänavalt. Koondise tänava pikendus Kuuseheki tänavani ja rekonstrueerimine vt. “Koondise tn.19 ja selle lähiala detailplaneering”, K-Projekt AS töö nr. TA 03301, kehtestatud Saue Linnavolikogu otsusega 01.07.04.a. nr.127.

Teede ja parkla projekteerimisel on arvestatud EVS 843:2003 “Linnatänavad” nõuetega. Majaesise tee laius on 4,5m. Teed ja parkla asfalteeritakse.



**Parkimiskohtade arvutus (EVS 843:2003 tabel 10.2):**

Projekteeritud elamute 1-2-toaliste korterite parkimisnormatiiv (välisosa):  
 elanikele 0,8 kohta + külalistele 0,1 kohta = 0,9 kohta / korter  
 22 korterit – 19,8 kohta

Projekteeritud elamute 3- ja enamatoaliste korterite parkimisnormatiiv (välisosa):  
 elanikele 1 koht + külalistele 0,1 kohta = 1,1 kohta / korter  
 16 korterit – 17,6 kohta

Kokku 37,4 kohta

Projektis 36 kohta.

Parkimine toimub oma krundil. Kohtade arvu on veidi vähendatud, kuna parkimine elamu akende all ei ole võimalik ja parkla alal peab jääma piisavalt ruumi prügiveoautole manööverdamiseks. Samas on arvutuse aluseks võetud maksimumnorm.

**5.4. Vertikaalplaneerimine.**

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, vähese langusega lõunast põhja. Krunt on kohati liigniiske. Vertikaalplaneerimisega on mõnevõrra tõstetud olemasolevat pinnast, et tagada parem sademevee äravool. Elamu sissepääsude esiselt asfalteeritud teelt juhitakse vesi ära kirde-edelasuunaliste pikikallete ja loodesuunalise põikkalde abil. Asfalteeritud parklalt eemaldatakse sademeveed restkaevudesse. Sademeveed katuselt juhitakse vihmaveetorude kaudu projekteeritavasse sademeveetorustikku K-2 mõlemal pool hoonet. Sademeveetorustikud ja restkaevud ühendatakse hoovivõrguks, mis juhitakse Räni ja Koondise tn.26 piirile rajatavasse sademevee kollektorisse. Ülejäänud krundi sademeveed imuvad pinnasesse.

Maapinna planeerimisel jälgida, et ei halvendataks naaberkruntide liigvee ärajuhtimise tingimusi. Liigniiskuse vähendamisele aitavad kaasa väljaehitatud insenerivõrgud, mis on ümbritsetud dreeneriva (liiv + killustik) kihiga.

**5.5. Planeeritava ala näitajad.**

1. Planeeritav ala	0,4 ha
2. Kruntide arv	1
3. Elamumaa (EK100%)	3617 m <sup>2</sup>
4. Hoonestustihedus (brutopind / elamumaa)	0,98

**6. Muinsuskaitse nõuded.**

Vt. ka "Keskkonnaseisundi hinnang" (Entec AS, 2005, vt. Lisa 9).

Peaaegu kogu krunt asub Saue mõisapargi (reg.nr.2962, vt. Lisa 10) kaitsevööndis (50,0m pargi piirist), kuid väljaspool pargi puistut. Aastaid varemena seisnud hoone valmishitamine ja territooriumi korrastamine peaks tervendavalt mõjuma ka pargiserva väljanägemisele, eriti kui suudetakse pargi hooldamisel viia koostööni nii pargi omanik kui majaanikud. Pargi ja viiekorruselise hoone vahel tekkiva kontrasti vähendamiseks on detailplaneeringusse viidud järgmised nõuded:

- 1) planeeritaval alal ei tohi rajada piirdeid;
- 2) krundi lõunapiirile (visuaalselt pargitee telje pikendusele) istutada puud – vt. "Põhijoonis" GP-4.

## 7. Keskkonnakaitse nõuded.

Planeeritava ala kohta on koostatud keskkonnaseisundi hinnang (Entec AS, 2005, vt. Lisa 9).

“Keskkonnaseisundi hinnang” toob esile järgmised seisukohad:

- 1) planeeritud alal ei ole toimunud keskkonnaohtlike tegevusi, seega pole eeldada pinnase- või põhjavee reostust;
- 2) raudtee asub piisavalt kaugel (150m), mille tõttu müra ekvivalenttase ei ületa piirnormi (sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrus nr.42);
- 3) õhusaaste piirkonnas elamu ehitamise tõttu ei suurene;
- 4) krundil tuleb liigniiskuse tõttu rajada korralik sademeveekanaliseerimine. Jälgida, et ei halvendataks naaberkruntide liigvee ärajuhtimise tingimusi;
- 5) jäätmed koguda sorteeritult, parkimine peab toimuma oma krundil;
- 6) elamu rajamisega ei suurene mõisapargi koormus. Piirkonna üldilme ja heakorrastatus paranevad ning naabrivalve rakendumine tagab korra ka edaspidi.

Elamu veevarustus, kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus on vastavatest linna võrkudest. Elamut köetakse oma katlamajast (vedelkütus). Prügikonteinerid paigaldatakse betoonalusele elamu läänepoolse akendeta otsaseina äärde. Elamu valdaja peab järgima Saue linna jäätmekäitluse eeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Hoone ja teede rajamisega rikutud pinnas taastatakse ja külvatakse muru. Sademeveed hoone katusele ja krundi kõvakattega pindadelt suunatakse sademeveete kollektorisse, mis paigaldatakse ühiselt Räni kinnistuga piki mõlema kinnistu vahelist piiri. Sademeveed murupindadelt hajutatakse ja immutatakse pinnasesse.

## 8. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest.

Ehitatav elamu asub suhteliselt omaette linna servas pargi kõrval. Selline asukoht sisaldab endas teatud ohte (järelvalve puudus, harjumus pidada ala eikellegimaaks). Samas peaks nii Koondise tn.26 kui ka eeldatav Räni kinnistu hoonestamine tõstma heakorra taset antud piirkonnas (väljaehitatud valgustatud tänavad, korrastatud territoorium), mis pärsib võimalikku kuritegevust. Pärast hoone asustamist tuleb organiseerida naabrivalve. Soovitav oleks nii majaelanikud kui pargiomanik kaasata ühistegevusse pargiserva korrastamisel.

Elamu projekti koostamisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Territooriumi valgustamiseks paigaldada hoonele tänavavalgustuslambid (150W).

## 9. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Eesti projekteerimismäärustega “Ehitiste tuleohutus” EPN 10.1 ja Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusega nr.315.

Hoonestusala kaugus krundi piirist on min 5,0m. Projekteeritav 5-korruseline elamu peab vastama tuleohutusklassi TP1 ja I kasutusviisi tingimustele. Väline tulekustutusvesi saadakse linna veevõrgule projekteeritud tuletõrjehüdrandist Koondise tänaval.



## **10. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa**

### **10.1. Üldist**

Kinnistu detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- 1) Detailplaneeringu lähteülesanne DPT-02-05
- 2) Tehnilised tingimused (välja antud AS Tallinna Vesi poolt 04.05.2005.a. TT2455)
- 3) Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojekt, v.a. Noltonest Projekt OÜ poolt - töö nr. EP026/04-II; kooskõlastatud Saue Linnavalitsusega 17.03.05.

Kinnistu liigniiskuse vähendamiseks aitavad kaasa peale planeeritud sadeveetorustike-restkaevude süsteemi ka kõik väljaehitatavad insenervõrgud, millised on ümbritsetud pinnasevee äravoolu võimaldava dreeneeriva (liiv+ killustik) pinnasega.

### **10.2. Planeeritud veevarustus**

#### **10.2.1. Arvutuslikud vooluhulgad**

Korterelamusse on ette nähtud 38 korterit

$Q_{max}=3,0$  l/sek;  $Q_{max}=3,0$  m<sup>3</sup>/tunnis;  $Q_{max}=7,5$  m<sup>3</sup>/ööp

Sisetulekustustust hoonel pole ette nähtud.

Välisulekustutus - 10 l/sek kolme tunni jooksul.

#### **10.2.2. Vee allikas**

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele TT2455 ja Noltonest Projekt OÜ ehitusprojektile (töö EP026/04-II) on vee allikaks Koondise tänavat ületav D100 ühisveetorustik.

#### **10.2.3. Planeeritud kinnistuväline veetorustik**

Koondise tänava torustik on ette nähtud veevarustuse plast-survetorudest Ø110. Tänavatorustik ühendatakse Koondise tn ületava olemasoleva ühisveetorustikuga D100 kolmikuga.

Torustikule paigaldatakse 2 uut tallinna tüüpi tuletõrjehüdranti ja ta lõpetatakse pimeäärikuga kolmikuga Räni kinnistu piiril.

Enne eeltoodud harukolmikut paigaldatakse kolmik Koondise 26 veesisendiks, millele paigaldatakse peakraan DN50 (Koondise 26 liitumispunkt).

Kuuma tn 9 kinnistule on ette nähtud uus veesisend (ringistus).

#### 10.2.4. Tuleõrjeveevarustus

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk  $Q=10$  l/s (3 tunni jooksul) saadakse planeeritavale torustikule ettenähtud kahest tuletõrje hüdrantist. Lähim tuletõrje hüdrant asub kinnistu otsas, Koondise tänaval.

#### 10.2.5. Planeeritud kinnistusesine veetorustik

Veetorustik on ette nähtud veevarustuse plast-survetorust  $\varnothing 63$ , paigaldussügavusega min. 1,8 m toru peale. Hoone peaveemõõdusõlm, veemõõturi DN25, paigaldatakse teise trepikotta. Veemõõturi paigaldab AS Tallinna Vesi.

### 10.3. Planeeritud kanalisatsioon

#### 10.3.1. Arvutuslikud heitvete ja sadevete hulgad

$Q_{max}=4,1$  l/sek;  $Q_{max}=3,0$  m<sup>3</sup>/tunnis;  $Q_{max}=7,5$  m<sup>3</sup>/ööp

Sadevesi katuselt ja asfalteeritud pindadelt  $Q_{max}=14,0$  l/sek. Sadeveed murupindadelt immutatakse maasse.

#### 10.3.2. Eelvoolud

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on olmeheitvete eelvooluks Koondise 19 DP mahus planeeritud  $\varnothing 200$ mm reovee torustik Koondise tänaval.

Sadevete eelvooluks on transpordimaalt algav torutatud kraav.

#### 10.3.3. Planeeritud välisvõrkude projektlahendus

##### 10.3.3.1. Kinnistuväline heitvete ja sadevete torustike projektlahendus

Heitvee torustik on planeeritud Räni ja Koondise 26 kinnistust kuni Koondise 22 ülepumpamisjaamani. Planeeritud kaevu K-5 ühendatakse ka Räni kinnistu heitveed. Koondise 26 liitumiskaev K-6 on paigaldatud vahetult kinnistu piiri äärde.

Et sadevete eelvool ei kuulu AS-ile Tallinna Vesi pole liitumiskaevu planeeritud. Sadeveed juhitakse kinnistult Räni ja Koondise tn 26 kinnistute piirile rajatavasse sadevete kollektoritorusse.

Lahendus on VK välisvõrkude ehitusprojekti koostanud Noltonest Projekt OÜ poolt kooskõlastatud Saue kanalisatsiooni arengukava autorfirmaga VEKA, Räni kinnistu detailplaneeringu autorfirmaga Stúdio-Beeta, AS-ga Tallinna Vesi ja Saue Linnavalitsusega (vt. kooskõlastuste koondtabel 1-töö nr. EP 026/04).



### **10.3.3.2.Kinnistusisene heitvete ja sadevete torustike projektlahendus**

Olmeheitvete torustiku eelvoolu sügavus ei võimalda iseoolset äravoolu. Seetõttu on olmeheitveed planeeritud üle pumbata (vt.joonis GP-3 k-7pK-8). Pumpla on klaasplastist, iseankurdava kestaga, kahe täisautomaatse töörežiimiga pumbaga. K-7 on voolurahusti kaev. Heitvete hoovivõrk on planeeritud kanalisatsiooni plasttorudest Ø160 PVC. Kontrollkaevud -teleskoopsed plastkaevud Ø400/315, kaetuna malmluugiga 40 T.

Sadevete hoovivõrk on ette nähtud sadevete plasttorudest Ø160,200.

Katuse sajuveed suunatakse vihmaveetorude kaudu läbi trapp-vastuvõtuseadmete hoovivõrku.

Asfaltpindadelt juhitakse sadeveed läbi restkaevu RK-1 ja RK-2 hoovivõrku.

Sadeveekaevud on teleskoopsed plastkaevud Ø400/315, malmluugiga T=40T. Restkaevud on settepesadga (h=80cm) ja vesilukuga teleskoopsed plastkaevud Ø400/315, malmrestiga T=25T.

Lahendused on Noõtonest Projekt OÜ poolt kooskõlastatud muuhulgas autorfilmadega VEKA ja Stúdio-Beeta ning Saue Linnavalitsusega (vt.töö nr EP026/04 koondtabel 1).

## **11.Elektri ja sidevarustus**

### **11.1.Üldist**

Detailplaneeringuga on lahendatud Koondise tn 26 kinnistu elektrivarustus, välisvalgustus ja telefoniseerimine.

Detailplaneeringu aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkond polt 11.05.2005 väljastatud elektro-tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.63635 ja OÜ Elekman poolt koostatud korterelamu, Koondise 26, elektrivarustuse projekt, mis on mh. kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju Piirkonnaga 03.05.05 nr 8317 ja Saue Linnavalitsusega ning Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.3687984.

### **11.2.Planeeritud elektrivarustus**

#### **11.2.1.Tehniline lahendus**

Elamu välisseinale paigaldatakse transiitkilp ja liitumiskilp (3F,80A).

Olemasolevast „Kõndise“ alajaamast (10/0,4 kv; 2x160 kVA) nr.1673 ehitatakse 2 kaabelliini kuni elamu transiit-liitumiskilbini.

Transiit-liitumiskilbid maandatakse.Rm alla 30 oomi. „Koondise“ alajaamaast paigaldatakse väljuvate fiidrite ette sularid 3F, 250 A.

### 11.2.2. Planeeritud kaabelliinid

Kaablid paigaldatakse ca 0,7 m sügavusele liivpadjale ning kaetakse pealt liivaga. Kõrgepingekaabel kaitstakse plastkaablikaitsesega seeriast „L“. Madalpingekaabel kaetakse kaablikaitses lindiga.

Ristumistel sõiduteega paigaldatakse kaablid plastik kaablikaitses torusse 1,0 m sügavusele, kõrvale paigaldatakse reservtoru.

Paigaldus peab vastama EPN 17 osa 8 „Tehnovõrgud ning rajatised“ esitatud nõuetele.

### 11.2.3. Tehnilis-majanduslikud näitajad

madalpingesüsteem	3N, 50 Hz, 230/400V
maandussüsteem	N-C-S
planeeritud madalpinge kaablite pikkus	0,530 km
planeeritud kaevise pikkus	0,25 km
planeeritud transiitkilp	1 tk
planeeritud liitumiskilp	1 tk

Elektrivarustuse arvutuslik skeem vt. Elektrivarustuse seletuskirja lisa nr.1

### 11.3. Planeeritud välisvalgustus

Hoone Koondise tänava poolse maa-ala (parkla) valgustamiseks paigaldada otsaseina asetatud konsoolidele kaks välisvalgustit a'150 W naatriumlampidega, hoone esise tee valgustamiseks sissepääsude karniisidele paigaldada 3 välisvalgustit a'80W naatriumlampidega.

Valgustite elektritoide võetakse hoone kommunaalelektrikilbist.

### 11.4. Planeeritud telekommunikatsioonialased välisvõrgud

Käesoleva projekti osa on kooskõlas ELION ETTEVÕTTED AS poolt väljastatud telekommunikatsiooniliste tehniliste tingimustega nr.3687984 22.04.2005 ( vt.lisa 6).

Telekommunikatsioonivõrgu lõpppunkt-sidejaotuskapp SAU 109, Tule tn 3.

Rajatavale hoonele nähakse ette kaablikanalisatsiooni sisestus Koondise tn servas asuvast sidekaevust nr.13321, Koondise tn nr.22 ees.

Elamule paigaldatakse sidekaabel VMOHBU olemasolevasse sidekanalisatsiooni Tule tn 3 olemasolevast sidejaotuskapist SAU 109 kuni olemasoleva sidekaevuni nr.13321, sidekaevust nr.13321 kuni planeeritava sidekaevuni nr.6 paigaldatakse kaabel VMOHBU planeeritavasse sidekanalisatsiooni.



Olemasoleva ja planeeritava sidekanalisatsiooni skeem vt. Elektri ja sidevarustuse seletuskirja lisa nr.2.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaabli maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.