

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
 - 2.1 Asukoht
 - 2.2 Üldplaneering
 - 2.3 Maa kuuluvus
 - 2.4 Olemasolevad hooned
 - 2.5 Tehnovõrgud
 - 2.6 Haljastus
 - 2.7 Maakasutuse piirangud
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldist
 - 3.2 Kruntide moodustamine ja hoonestus
 - 3.3 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.4 Elektrivarustus
 - 3.5 Sidevarustus
 - 3.6 Küte
 - 3.7 Teed ja platsid
 - 3.8 Haljastus ja heakorrastus
 - 3.9 Keskkonnakaitse

II JOONISED

- | | | |
|----|-------------------------|-----------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1:5 000 |
| 2. | Tugiplaan | M 1:1 000 |
| 3. | Põhijoonis | M 1:1 000 |
| 4. | Tehnovõrkude koondplaan | M 1: 500 |
| 5. | Liikluskorraldus | M 1:1 000 |

III LISAD

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 24.jaanuar 2006 nr 69 „Detailplaneeringu algatamine Vanamõisa küla Kopli-2 kinnistul“.
2. Saue valla ehitusdokumentide läbivaatuse komisjoni koosoleku protokoll 13.04.2006.
3. Kinnisturegistri väljavõte
4. Katastriüksuse plaan
5. Leping Saue Vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks
6. Esmar Ehituse tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks
7. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringu alale kanalisatsiooni ja veevarustuse lahenduse koostamiseks
8. OÜ Jaotusvõrgu Tallinna- Harju piirkond, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr 96184
9. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5292423
10. Eesti Raudtee tehnilised tingimused nr 9.3-1/5533

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 24. jaanuar 2006 nr 69 detailplaneeringu algatamine Vanamõisa küla Kopli- 2 kinnistul.

Käesolev detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku tellimusel.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal välja kujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- Saue valla üldplaneering (koostatav)
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- topo- geodeetiline alusplaan (FIE Peeter Kuhlbars, töö nr 195)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Planeeritav kvartal paikneb Saue vallas, Vanamõisa külas Tallinn- Keila-Paldiski elektriraudtee vahetus läheduses. Raudtee eraldab maaüksuse Saue linnast.

Planeeritava kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Saue valla üldplaneeringus kuulub nimetatud maatükk väikeelamumaa piirkonda.

2.2 Üldplaneering

Hetkel ei ole Saue vallal kehtivat üldplaneeringut. Koostamisel olev Saue valla üldplaneering näeb piirkonda väikeelamumaana.

2.3 Maa kuuluvus

Planeeritav maa- ala asub aadressil:

-Kopli- 2 (katastritunnus 72701:002:0969)

Planeeritav kinnistu piirneb:

-Idast: Preediku maaüksusega

-Põhjast: Kasemäe, Reinu I, Kärneri 2 ja Tamme 2a maaüksusetega

-Läänest: Kärneri 6, Vau 2 ja Vaumaaüksusetega

-Lõunast: Kopli-1, Kopli-4, Kopli-3 ja Tallinn- Keila- Paldiski elektriraudteega

2.4 Olemasolevad hooned

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

2.5 Tehnovõrgud

Planeeritavat maa- ala läbivad kõrgepingeõhuliinid.

2.6 Haljastus

Enamus alast on looduslik rohumaa, endine põllumaa. Kõrghaljastus puudub.

2.7 Maakasutuse piirangud

a) Raudtee kaitsevöönd:

raudtee kaitsevöönd on raudtee sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) linnades ja asulates on 30 meetrit ning väljaspool linnu ja asulaid 50 meetrit.

Raudteeseaduses ette nähtud kaitsevööndi laiust on suurendatud, et kindlustada elamisalal mürataseme vastavus piirväärtusele.

Arvestades 2003.a. teostatud müra mõõtmistulemusi Laagri piirkonnas (üldplaneering) ja aluseks võttes Saue valla ehitusmääruses § 4 lg 3 p. 4 esitatud töö raudtee kaitsevööndi ulatuseks arvestatud 120 m.

b) Õhuliini kaitsevöönd:

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- 1) alla 1 kV pingega liinide korral on 2 m;
- 2) kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 m;
- 3) 35 - 110 kV pingega liinide korral on 25 m;
- 4) 220 - 330 kV pingega liinide korral on 40 m.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldist

Planeeritav maa- ala on jaotatud väikeelamumaaks (23 pereelamu krunti), sotsiaalmaaks ning transpordimaaks vastavalt katastriüksuste sihtotstarvete liigituse alusel Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaanuari 1996.a. määruse nr.36 ja 29. aprilli 1996.a. määruse nr. 120 kohaselt (TR I 1996. 13 ja 1996. 32.636).

Planeerimislahendus tuleneb maaüksuse piiridest, olevast sõiduteest, tellija soovidest, tehnorajatiste ja- võrkude vajadusest, maapinna reljeefist.

3.2 Kruntide moodustamine ja hoonestus

Põhijoonisel on näidatud kruntide suurused, kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, maksimaalne ehitusalune pind, suurim lubatud hoonete arv krundil.

Kruntidele on määratud ehitusala piirid lähtudes hoonestuse ja tuleohutuse eeskirjadest.

Ehitusala piirid kruntide piiridest on 5,0 m.

Elamud on planeeritud tulepüsivusklassiga TP 3, millest johtuvalt on hoonete vaheline tuleohutuskuja 8,0 m ja ehitusmaterjalide valik on vaba.

Põhijoonisel on toodud tinglikud elamute asukohad ja juurdepääsuteed kruntidele.

Elamud on soovitatav projekteerida võimalikult kaugemale (krundi sügavusse) sõiduteest.

3.3 Gaasivarustus

Kopli 2 detailplaneeringualale moodustatavatele maaüksustele planeeritavate hoonete gaasivarustuseks on planeeritud A-kategooria jaotustorustikud ühendusega Tutermaa- Vanamõisa maanteele planeeritava B-kategooria jaotustorustikust. Gaasitorustikud on planeeritud piki siseteid, kruntide piiride ja sõiduala vahele, hargnemisega igale tarbijale. Torustikele on ette nähtud enne kruntide piire maa-alused sulgeseadmed, mis jäävad gaasi müüja ja tarbija vaheliseks liitumispunktiks.

3.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Arvutuslik veetarbimine: ööpäevane vooluhulk $Q_d = 9,5 \text{ m}^3/\text{d}$

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringuga haaratud ala veevarustus on lahendatud Saue linnas olemasoleva veetorustiku baasil. Detailplaneeringus on arvestatud ka perspektiivis piki raudteed kulgeva tee äärde rajatava veetorustikuga.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist kuni 2 m välja poole planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsüüber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks. Kvartalisene veetorustik paigaldatakse PE torudest $\varnothing 110$, 63 mm PN 10 ca 1,8m sügavusele maapinnast.

Tuletõrjevvevarustus

Planeeritava ala elamute arvutuslik tulekustutusvee hulk $q_t = 10 \text{ l/sec}$ kolme tunni jooksul.

Välisest tulekustutusvesi võetakse ringtorustikule paigaldatavatest hüdrantidest.

Veevarustuse tööjooniste koostamisel tuleb torustikule ette näha hüdrandid.

Kanalisatsioon

Kinnistu planeeritavad olmereoveekogused on: ööpäevane vooluhulk $Q_d = 9,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringuga haaratud ala reovete eelvooluks on ette nähtud piki raudteed kulgev reoveekanaliseerimise torustik Tõkke tn pumplasse. Planeeringus on paralleelselt isevoelse torustikuga ette nähtud ka survealine reoveetorustik. Kanalisatsiooni välisvõrk on projekteeritud plasttorude ja -kaevudega. Väljapoole kinnistu piiri (0,5-2,0m) on ette nähtud iga krundi tarbeks liitumiskaev, mis jääb ka kanalisatsiooni liitumispunktiks.

Konkreetselt kanalisatsioonivõrgu rajamiseks tuleb koostada kanalisatsiooni projekt.

Elamukvartali sadeveed kogutakse teede maaalasse planeeritavasse drenaaži ning juhitakse Vanamõisa peakraavi.

3.5 Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 96184, 21.08.2006.a.

Detailplaneeringuala kruntide elektrienergia varustamiseks on planeeritud kinnistu keskmesse 10/0,4 kV komplektalajaam jõutrafoga 400 kVA maakaabelliini toitega Saue 35/10 kV alajaama Tooma 10 kV fiidri kaabelliinilt nr 16824. Kruntide elektrivarustuseks on ette nähtud madalpinge maakaabelliinid ning kruntide piiridele jaotus- ja liitumiskilbid.

Olemasolev kinnistut ületav Saue 10 kV fiidri õhuliin asendatakse 10 kV maakaabelliiniga mastist nr 1 (pikendatakse kaabelliini nr 16813) kuni Reinu kinnistuni ühendades sinna planeeritava 10 kV maakaabelliiniga või mastini nr 4. Olemasolev kinnistut ületav Tooma 10 kV fiidri õhuliin asendatakse 10 kV maakaabelliiniga mastist nr 1 (pikendatakse kaabelliini nr 16814) kuni uuele asukohale (kinnistu piiri kõrvale) paigaldatava mastini nr 3.

Olemasolev kinnistut ületav 35 kV õhuliin asendatakse uuel trassil mastist nr 48 kuni mastini nr 46.

Komplektalajaama ja elektriliinide rajamiseks kinnistule sõlmitakse võrguettevõtja kasuks maa kasutamise leping. Olemasolevate õhuliinide asendamised maakaabelliinidega või asendamised õhuliiniga teisel trassil toimuvad nende tellijate kulul.

3.6 Sidevarustus

Planeeritud ala sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilistele tingimustele nr 5292423, 07.09.2006.a.

Detailplaneeringuala kruntide sidevarustuseks on planeeritud kaablikanaliseerimisrass lähtuvana olemasolevast sidekaevust nr 11093 (Raudtee ja Suurevälja tee ääres). Igale krundile on ette nähtud individuaalne kaablikanaliseerimisestus.

3.7 Küte

Elamute küte on kavandatud lokaalsena.

Küttesüsteemide valikul tuleb lähtuda projekteeritavate elamute suurusest, elanike majanduslikest võimalustest, soovidest ja isiklikest harjumustest.

3.8 Teed ja platsid

Juurdepäas planeeritavale alale toimub Tallinn- Keila- Paldiski raudteega paralleelselt kulgevalt teelt (Välja tee).

Välja tee maa- ala laiuks on ~30m ja sõidutee laiuks 7m ning kergliiklustee laiuks 3m.

Teede maa – ala laiuks on võetud 12-15m. Sõidutee laius on 4,6m.

Projekteeritavale teedale on ette nähtud kõnnitee laiuks 1,5m. Projekteeritud teede ja mahasõitude ristumisel magistraalkraaviga tuleb paigaldada truubid.

Parkimine on lahendatud kinnistute piires. Parkimise lahendamises on arvestatud parkimiskontrollarvutustega: EVS843:2003 tabelist 10.2, mille järgi äärelinnas projekteeritava eramu normatiivne parkimiskohtade arv on 2-3 tk/eramu kohta.

3.9 Haljastus ja heakorrastus

Kruntidele on ette nähtud rajada kõrghaljastus, soovitavalt tuleks istutada nii leht- kui okaspuid. Kindlasti tuleks istutada puid (mitmes reas) raudtee poolsete krundi piiride äärde ja maaüksuse sisetee poolsele küljele kruntide piiril nii liiklusrüüa kui ka sõidukitest tulevate heitgaaside tõkestamiseks.

Täpne haljastusplaan lahendatakse konkreetse elamu projekti sidumisprojektiga.

Teemaal kruntide piiride ja sõidutee vaheline ala on planeeritud murualaks.

Kruntide vahelised piirid ja naabermaaüksuse piire võiks olla traatvõrkaed.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse.

3.10 Keskkonnakaitse

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnoarajatiste ja -võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuvabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

3.11 Tuleohutusabinõud

Planeering on koostatud vastavalt VV määrusele nr 315 2004 a. Tuleohutusabinõud on järgmised:

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 5 m. Projekteeritavate hoonete vahekaugus on 8 m. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Projekteeritavatele tupikteedele on ettenähtud ümberpööramisplatsid.

Planeeritud veevarustusega on ettenähtud hüdrandid.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9,0m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3.

Tulekustutusvesi vastab EVS 812 osa 6-le.

3.12 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

- Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teedevõrgustik.
- Planeeringuga on välditud tarastatud kogukondade ja kindluste ehitamine.
- Planeeringuga välditakse tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide teket kujunduses.

- Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate üldkasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust matejalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

4. PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS

PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS				PARKIMISKOHTADE ARV		SULETUD BRUTOPIND SIHTOTSTARVETE KAUPA	
TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	PINDALA m ²	%
EE	väikeelamumaa	38 827 m ²	52,9	23*2	56	13 800	100
Th	tootmismaa	40	0,1	-	-	-	-
Ümr	Sotsiaalmaa	15 648	21,3				
L	transpordimaa	18 883	25,7				
	KOKKU	73 398m ² (71,34ha)	100	56	56	13 800	100

Koostas: Vilja Alumets