

**MART LIHO**

**ARHITEKTIBÜROO OÜ**

EP 1055549-0001

1 0 5 5 5 4 9

**Pärnu mnt173**

**6 723 565**

TÖÖ NR: **01/01/02**  
TELLIJA: Diana Ambus  
OBJEKT: Detailplaneering

SAUE VALD  
ALLIKU KÜLA  
PÄÄSUKE  
DETAILPLANEERING

Projekteeris: M.Liho



Tallinn 2003

## 1. SELETUSKIRI

## 2. LISAD

1. Saue Vallavalitsuse 25.10.2001 a. korraldus nr 900
2. Väljavõte ajalehest Harjumaa (11.10.2002 nr 3(1001))
3. Leping detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise üleandmise kohta.
4. Tallinna Linnakohtu Kinnistusameti Harju Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosana nr 33773 kinnistamisotsus
5. Katastriüksuse 72701:001:0970 plaan
6. AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond. Tehnilised tingimused nr 30690 (07.03.2003).
7. AS Eesti Telefon. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 2329874 (31.02.2003)
8. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused TT 938 (06.02.2004)
9. Väljavõte ajalehest Harjumaa (06.12.2002 nr 92(1094))
10. Planeeringu eskiislahenduse arutelu protokoll (11.12.2002)
11. Hille Järve, Mehis Rump'i ja Tarvo Juss'i 28.05.2003 avaldus
12. Saue Vallavalitsuse 26.06.2003 kiri nr 7-1.2/1329
13. Planeeringu eskiislahenduse arutelu protokoll (30.06.2003)
14. Saue Vallavalitsuse 02.12.2003 istungi protokolliline otsus
15. Väljavõte koostatavast Saue valla üldplaneeringust
16. Topoplaan (maamõõtja Jaak Loit 20.09.2002)
17. Aasukoha skeem endiste kinnistute piiridega

### Joonised:

1. DP-1	Detailplaan	M1:500
2. VV-1	Välisvõrkude koondplaan	M1:500
3. TP-1	Tugiplaan	M1:500

# SELETUSKIRI

## I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

### I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 25.10.2001 korraldus nr 900 Pääsuke (72701:001:0970) maaüksuse detailplaneeringu algatamine.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Koostatav Saue valla üldplaneering.
- Planeeringualaga piirneva maa-ala detailplaneering (Arh. Büroo BEETA töö nr. 05B-2002)

### I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldeesmärkideks on:

- Pääsuke maaüksusele krundijaotusplaani koostamine uute kinnistute moodustamiseks
- Maa sihtotstarvete määramine
- Kruntidele ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

## II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 2,5 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	16
Sh. ehitusõigusega	14
üksikelamu krunte	12

### II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 2,5 ha paikneb Alliku külas, piirnedes kirdest Riigi reservmaaga (ettepanek), kagust Tamme I (72701:001:0073), Krissu (72701:001:0055), Krussa (72701:001:0056) ja Tanni (72701:001:0058) kinnistuga, edelast reformimata maaga ja Laagri-Harku (T-11401) teega ning loodest Tammemäe II (72701:001:0260) kinnistuga.

Planeeritavale ala on looduslik rohumaa. Maaüksuse põjaosa on osaliselt kaetud hõreda segametsaga.

Maa-ala on tasase reljeefiga väikse langusega lõuna suunas. Absoluutkõrgused vahemikus +8.87 – +9.60.

### II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan M1:1000 ( maamõõtja Jaak Loit 20.09.2002 ). Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused +8.87 – +9.60.

### II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Pääsuke katastriüksus 19 995 m<sup>2</sup> (kat tunnus 72701:001:0970)

• Sihtotstarve	Elamumaa
• Haritav maa	6 216 m <sup>2</sup>
• Looduslik rohumaa	4 802 m <sup>2</sup>
• Metsamaa	3 703 m <sup>2</sup>
• Õuema	294 m <sup>2</sup>
sh. Ehitusalune maa	294 m <sup>2</sup>
• <u>Muu maa</u>	<u>4 980 m<sup>2</sup></u>
• Reformimata jätkuvalt riigimaa	12 766 m <sup>2</sup>

II-5  
OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal paikneb üks üksikelamu koos abihoonega.

II-6  
TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal paikneb likvideeritav madalpinge elektriliin.

II-7  
TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritav alale on olemasolev juurdepääs Tammetalu teelt läbi Krussa kinnistu.

II-8  
KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosa on osaliselt haljastatud kõrghaljastusega.

II-9  
MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritaval alal ei ole.

## III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

### III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeeringuga määratakse Pääsuke maaüksusest moodustatavate kinnistute piirid, pind, maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitselised abinõud.

Planeeringus on ette nähtud Pääsuke maaüksuse uue krundijaotusplaani koostamine: kinnistu jagatakse 9 ehitusõigusega üksikelamu krundiks suurusega 1500 – 2261 m<sup>2</sup> (elamumaa), üheks 3590 m<sup>2</sup> suuruseks üldmaa krundiks ja üheks tänava krundiks (transpordimaa).

Väljaspool Pääsuke kinnistut jätkuvalt reformimata riigimaale (endine kinnistu Kangru A123) on planeeritud üks transpordimaa (tee), üks ärimaa, kaks üksikelamu krundi (elamumaa) ja üks tehnoehitiste maa (trafoalajaam).

### III-2 MAAKASUTUS, EHTUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-vaba, kasutades naturaalseid ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv
Katuseharja suund	-risti või paralleelselt krundi piiriga
Katuseharja kõrgus	-max 10,0 m maapinnast
Katusekalle	-10-51°
Teedepoolsed piirded	-puitlippidest 1,2 m
Hoonestusviis	-lahtine
Tulepüsivusaste	-TP-3

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-1

Seadustest tulenevad piirangud:

- Elektriliini kaitsevöönd 10 m (Pääsukese tee 1)
- teekaitsevöönd 10 m Pääsukese tee; 20 m Tammetalu tee

Servituutide vajadus:

- puudub

### III-3 LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorralduse lahendamisel on arvestatud Saue Vallavalitsuse 26.06.2003 kirjaga nr 7-1.2/1329 tehtud ettepanekut Pääsukese kinnistule juurdepääsutee rajamisega Tammetalu tee kruntide 9, 11 a ja 11b piirist lõuna pool, et säilitada olemasolev kõrghaljastus ja laneeringualaga piirneva maa-ala detailplaneeringuga (Arh. Büroo BEETA töö nr. 05B-2002).

Planeeritud juurdepääsu teele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega transpordimaa suurusega 2605 m<sup>2</sup>.

Planeeritav tee on ette nähtud asfaltkattega.

Laagri-Harku (T-11401) maantee ja Tammetalu tee ristmikul on nähtavuskolmnurk vastavalt standardile EVS 843:2003 300 x 25 m (projekteerimise lähtetase H).

Ärimaa hoonestus peab projekteerima katkematu hoonemahuna liiklusrütmiga kahjuliku mõju vähendamiseks.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-9	üksikelamu	2	2	18

Kokku planeeringu alal

18

### III-4

#### TEHNOVÕRGUD

##### III-4-1 VESIVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

“PÄÄSUKESE” kinnistu (10 eramukrunti) on lahendatud varemprojekteeritud võrkude baasil

(Arh. Büroo BEETA, Detailplaneerimine, Töö nr. 05B-2002).

Kuna arvutuslik veekulu väliseks tulekustutuseks moodustab 10 l/sek, piisab ühest maapealsest hüdrantist objektide katmisraadiusega 200m.

#### PROGNOOSITAVAD VOOLUHULGAD:

Vesivarustus: 8,0 m<sup>3</sup>/ööp, 1,2 m<sup>3</sup>/h, 1,25 l/sek

Kanalisatsioon: 8,0 m<sup>3</sup>/ööp, 1,2 m<sup>3</sup>/h, 2,7 l/sek

Sadevesi : 21 l/sek

Veevarustus projekteeritakse torudest PE PN10 DN100-DN25, paigaldussügavusega 1,8m maapinnast.

Tänavatorustikule Ø110mm paigaldatakse maapealne tuletõrjeveehüdrant.

Tänavatorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majaühendustoru Ø32x2,9mm, PN10. Krundi piiril (0,5m väljaspool) paigaldatakse majaühendustorude maakraan koos spindlipikenduse ja kahega.

Olmevete kanalisatsiooni ühendamine isevoolselt varemprojekteeritud METSAVAHI võrkudega ei ole võimalik.

Nähakse ette Ø1200mm kanalisatsiooni pumpla montaaž - ilma maapealse osata, kanalisatsiooni pumpadega SUPER-VOITEX (1 töö + 1 reserv).

Pumba parameetrid:

Q = 4÷5 l/sek, H = 6m, N = 1,65 kW.

Sanitaarraadius – 10m.

Elektritoide – kahepoolne.

Avariisignaali antakse läbi GSM-i.

Survekanalisatsioon monteeritakse PE PN3 DN80 torudest 1,5 ÷ 1,6m sügavusel. Ülepumpamine toimub varemprojekteeritud METSAVAHI kanalisatsiooni.

Sadeveed katuselt ja drenaaz suunatakse olemasolevasse kraavi. Sadevete kanalisatsioon projekteeritakse torudest UPONOR EN8 Ø200mm. Seejuures tuleb viimase kinnistu maapinda tõsta kuni 0,5m.

### III-5 KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Ärimaa hoonestus peab projekteerima katkematu hoonemahuna liiklusrünga kahjuliku mõju vähendamiseks.

Väärtuslikum kõrghaljastus (ilusa ja terve võraga puud) kinnistu põhjaosas säilitatakse. Planeeringus ei tehta ettepanekuid objekte looduskaitse alla võtmiseks.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Planeeritavatele kinnistutelele on ette nähtud paigaldada jäätmete kogumise konteiner 0,2 m<sup>3</sup>. Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse (RTI 1998, 57, 861) nõuetest.

### III-6 MUINSUSKAITSE

Planeeritava alal puuduvad muinsuskaitse - ja arhitektuuriajaloo kaitse all olevad objektid.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide muinsuskaitse alla võtmiseks.

### III-7 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 9,5 m maapinnast
- Katuse kalle 10-51°
- Katuseharja suund risti või paralleelselt krundi piiridega.
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised.
- Välisviimistlus naturaalistest traditsioonilistest materjalidest (looduslik kivi, puit, betoon, krohv)

### III-8 INFRASTRUKTUUR

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid infrastruktuuri objekte.

Lähimad kauplused Laagri alevikus (1,0 km)

Lähim bussipeatus Laagri alevikus (0,7 km)

Lähim lasteaed Laagri alevikus (0,7 km)

Lähim kool Laagri alevikus (1,0 km)



III-9

## KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega.

## Elektri- ja sidevarustus

### 1. Üldist

Harju maakonna Saue valla Alliku küla, Pääsukese maaüksuse (MÜ) detailplaneering annab ehitusõiguse 11 väikeelamu, puurkaevu jt. tehnovõrkude ehitamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala pespektiivne elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Reserveeritud on maa-alad elektri- ja tänavavalgustusvõrkude ehitamiseks.

Arvestatud on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu tehniliste tingimustega N° 30690; 07.03.03.

Sidevarustust (füüsiliste liinide kaudu) ei ole esialgu kavandatud välja ehitada.

Vastavalt Elion Ettevõtte tehnilistele tingimustele N° 2329874 on reserveeritud maa-alad sideliinide perspektiivseks väljaehitamiseks.

### 2. Arvutuslik elektri koormus

Planeeritava ala olemasolevaks elektrienergia tarbijaks on üks väikeelamu.

Detailplaneering annab ehitusõiguse veel 11 väikeelamu ehitamiseks.

Väikeelamutes on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega :

- elektri liit,
- elektrikeris 50 % elamutes;
- elektriline soojaveevarustus;
- osaline elektriküte (valveküte) 30 % maksimaalsest kütte võimsusest.

Elekterküttena on otstarbekas kasutada kas õhksoojuspumpa või ventilatsiooni soojuspumpa, mille kasutegur võib ulatuda kuni 4-ni.

Soojuspumba tasuvusajad on õhktüüpi soojuspumpade puhul ~ 3 aastat, ventilatsiooni soojuspumba puhul 6÷7 aastat.

Elektri hinna tõusuga väheneb soojuspumbaga süsteemi tasuvusaeg pidevalt, kuna soojuspumba enda hind üldiselt ei tõuse.

Ühe väikeelamu suuruseks on arvestuslikult võetud 170 m<sup>2</sup> üldpinda.

Elektrienergia tarbijateks on lisaks elamutele ka puurkaev pumpla ja välisvalgustus.

Elektri koormuste arvutus on toodud tabelis ET1.

tabel ET1

Jrk.nr.	nimetus	ühik	hulk	koormus kW	märkusi
1	väikeelamud	tk	12	120	a' 170 m <sup>2</sup>
2	puurkaev-pumpla	tk	1	2	
3	välisvalgustus	obj.	1	1	
	Kokku koos eriaegsuse ja kadudega			125	

### 3. Elektrivarustuse süsteem

Ala elektrivarustuseks tuleb ehitada trafoalajaam, 0,4 kV liinid koos transiit- ja liitumiskilpidega ning 10 kV liinid.

Trafoalajaama ehitamiseks on talle reserveeritud krunt suurusega 60 m<sup>2</sup>.  
Trafoalajaam lülitatakse Laagri 110/10 kV alajaama uue 10 kV fiidri toitele.

Antud planeerimisprojekti on arvestatud, et uus 10 kV fiider (10 kV kaabelliin) ehitatakse välja naaberkinnistu (Tamme, Metsavahi) elektrifitseerimise käigus. Seega ühendatakse uus ehitatav alajaam naaberkinnistu alajaamaga 10 kV kaabelliiniga, ala läbiv 10 kV õhuliin aga asendatakse 10 kV kaabelliiniga.

Olemasolev Metsamaa alajaam likvideeritakse, tema tarbijad lülitatakse uue trafoalajaama toitele.

Kui naaberkinnistu alajaam N° 4 on valmis ehitatud, kaalub Eesti Energia AS veelkord alajaama ehitamise vajalikkust Pääsukese maaüksusele.

Madalpingeliinid ehitatakse maa-kaabelliinidena.

Tarbijate ühendamiseks kasutatakse transiit- ja liitumiskilpe.

Eesti Energia AS ehitab ala elektrivarustuseks kõik liinid, transiit- ja liitumiskilbid elektri ühendusmaksu arvel.

Alates liitumiskilbist ehitab toiteliini tarbija.

Tänavavalgustusliinid on ette nähtud ehitada kaabelliinidena.

Valgustamiseks kasutatakse kas parendatud värviedastusega Na-lampe või elavhõbedalampe. Orienteeruv ühe lambi võimsus on 100 W (Na-lambi puhul) ja 125 W (HG lambi puhul).

Valgustid paigaldatakse 5÷8 m kõrguste terasmastide külge.

**IV OSA**  
**TERRITOOORIUMI BILANSS**

<u>Tähis</u>	<u>Maakasutuse sihtotstarve</u>	<u>Pindala m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
EE	Väikeelamu maa	17 859	89,3
LT	Liiklusmaa	2 027	10,1
OV	Tehnorajatiste maa	109	0,6
	<b>KOKKU</b>	<b>23 473 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>