

## **PROJEKTI KOOSSEIS:**

### **KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL**

#### **SELETUSKIRI**

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA  
TEOSTATUD UURINGUD

DATAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

*LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON*

*MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL*

*OLEMASOLEV HALJASTUS*

*PLANEERINGUGA KAVANDATAV*

*LINNARUUM*

Vastavus üldplaneeringule

Linnaehituslikud ideed

Üldised arhitektuurinõuded

Kavandatud krundi ehitusõigus

*TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS*

*KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD*

Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Haljastus

Jäätmekäitlus

Soojavarustuse põhimõtted

Insolatsioonitingimuste muutmine

Müra

*TULEOHUTUSE TAGAMINE*

*KURITEGEVUSE ENNETAMINE*

*TEHNOVÕRGUD*

Veevarustus ja kanalisatsioon

Elektrivarustus

Sidevarustus

Soojavarustus

Geodeetilised märgid

Servituutide vajadus

*SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED*

Tehnovõrkude kaitsevöönd

*TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD*

#### **JOONISED**

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Tugiplaan	M 1:500
DP-03	Põhijoonis	M 1:500
DP-04	Tehnovõrkude plaan	M 1:500
DP-04/1	Tehnovõrkude plaan - Lisa	M 1:500
	Väljavõte Saue valla üldplaneeringust	M 1:20 000

#### **LISAD**

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### **Detailplaneeringu koostamise alused:**

- Planeerimisseadus
- Saue valla üldplaneering
- Saue valla ehitusmäärus, mis kehtestati Saue Vallavolikogu poolt 23. aprilli 1998. a määrusega nr 5
- Saue Vallavalitsuse 1. aprilli 2008 korraldus nr 218 (algatamine)
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

#### **Detailplaneeringu lähtedokumendid:**

- Tehnilised tingimused
  - Osaihing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkond 24.04.08. a nr 143117

#### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Geodeetiliste tööde aruanne, GeoChart OÜ 2008. a oktoober, töö nr C 023 G 08

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- selgitada välja ehitusvõimalused mänguplatsi rajamiseks,
- määrata kinnistule ehitusõigus, lahendada heakorrastus, haljastus ja tehnovõrkudega varustamine.

### OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### **LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON**

Planeeritav ala asub Saue vallas Redise ja Avamaa tänava ääres. Krundil asub haljastuseta lastemänguplats, kuhu on paigutatud atraksioone puhkuseks ja lastega mängimiseks. Reljeef on tasane.



Vaade planeeritavale alale Avamaa tänavalt Redise tänava suunas.

## MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritav ala on käesoleval hetkel reformimata maa, millele ei ole määratud maakasutuse sihtotstarvet.

## OLEMASOLEV HALJASTUS

Töö käigus identifitseeriti ala piiresse jäävad puud ja põõsad vastavalt geodeetilisele alusplaanile.

Noored puud kasvavad Redise tänava ääres põhja poolses osas. Ülejäänud planeeritav krunt on haljastuseta.

## PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeritava ala mänguplatsi lahenduse autoriks on Acto Consult OÜ.

## LINNARUUM

Planeeritav ala asub Saue vallas Redise ja Avamaa tänava ristumiku lähedal.

Linnaruumiliselt kavandatakse tühjale alale rekreatsiooni võimalus lähiumbruse elanikele. Uus haljastus, atratsioonid, spordiplatsid ja istepinkid loovad planeeritavale alale uue keskkonna.

## Vastavus üldplaneeringule

Saue Vallavalitsuse ettepanek on muuta ala üldkasutatavaks maaks, planeerides kinnistule rekreatsiooni ala kõrvalasuvate korterelamute jaoks.

Redise, Kuuse ja Avamaa tn vahelisel elamukvartalil paikneb planeeritava mänguväljakuga külgnevalt 12 4korruselise korterelamut. Kõik olemasolevad korterelamukrundid on väikesed ja nende kruntidele ei ole võimalik mänguväljakuid planeerida. Nimetatud piirkonnas ei ole teisi avaliku huvi jaoks orienteeritud rekreatsioonialasid. Nimetatud alal on ajalooliselt olnud avaliku rekreatsiooni soodustavad väikerajatisi (pargipingid, liivakast, kiik jms.) Eeltoodust tulenevalt on olemas väga suur avalik huvi nimetatud ala planeerimine mänguväljakuks.

## Linnaehituslikud ideed

Kõrval asuvatel kruntidel olevad korterelamud on kolme kuni viie kordsed ning ümbritsetud vähese haljastusega.



*Redise ja Avamaa tänavate lähiumbruse ala detaiplineering.*

Vaade Redise tänavalt Avamaa tänava suunas kolme ja viie kordsetele korterelamutele.

Hetkel on planeeritav ala piiratud aiaga, kus haljastus praktiliselt puudub.

Planeeringuga soovitakse krundil rajada kooslus, mis lisab rohelist linnakeskkonda. Antud vaba krunti ei hoonestata.

Krundil olevad elujõulised puud säilitatakse ning lisaks neile plaanitakse istutada juurde erinevaid puid ja põõsaid. Selliselt korrastatakse ja haljastatakse planeeritav krunt, mis annab antud piirkonda vajaliku elanikesõbraliku rohelse ala.

Lisaks uuele kvaliteedile elukeskkonnas, paraneb ka ala üldine ilme. Planeeringu teostamisel paraneb kõnniteede olukord tänava ja planeeringu ala sees.

### **Sotsiaalsed seosed**

Lähimad kauplused – Veskitammi 3 (toidukaubad) ja Vae 2 (majapidamiskaupad) jne – asuvad mõnesaja meetri kaugusel.

Antud kortermajade piirkonna läheduses paiknevad koolid ja lasteaiad. Lähimad asuvad aadressil Veskitammi 22, need on Veskitammi lasteaed ja Laagri kool.

## **Üldised arhitektuurinõuded**

Inventar, atraktsiooni materjalid ja välisviimistlus: võimalusel kasutada (niiskuskindlaks) töödeldud puitu ja eelistada naturaalseid materiale (kivi, puit jne), samuti on lubatud kasutada puhta betooni ilmelist pindu.

Piirded: metallaed läbipaistev kõrgusega kuni 1,4 meetrit.

## **Kavandatud krundi ehitusõigus**

Planeeritaval alal pole lubatud ehitada hooneid.

Rajatiste/atraktsioonide orienteeruvad asukohad näidatud põhiplaanil.

Mänguväljakud rajatakse hajutatuna üle krundi, mille ümber planeeritud uus madal- ja kõrghaljastust.

### **Vertikaalplaneerimine**

Keskmine absoluutne kõrgus Redise tänaval on ca 39,78 m ja Avamaa tänaval on ca 40,52 m ja planeeritaval alal 39,99m kuni 42.07m. Ala reljeef säilib. Vajadusel teha täiendavat maapinna täidet arvestades olemasolevate tänavate kõrgustega.

## **TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele.

Planeeritavat ala piirab põhjast olemasolev Avamaa tänav ning lääne suunas Redise tänav.

Mõlema tänava ääres on hetkel olemasolev jalakäijate tee, mis on kaetud kaetud killustikuga. See tuleb katta tolmuvaba kattega kui planeeritud/projekteeritud tänavavalgustuse trass on paigaldatud.

Planeeritava liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- võimalikult mugava juurdepääsu tagamine planeeritavale alale,
- jalakäijatele kõnniteede rajamine.

Uusi parkimiskohti ei kavandata.

Kergliiklusteed on planeeritud Redise ja Avamaa tänavate äärde ning mänguplatside alale.

Planeeritavad lastemänguväljakud on kavandatud krundil ida serva, mis jäävad sõiduteedest kaugemale. See väldib autode ja laste vahelist võimalikku konflikti. Ala on piiratud võrkaiaga ja liiklusest eraldatud haljastusega.

## KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

### Keskkonnakaitse alased ettepanekud

Planeerija hinnangul ei ole detailplaneering vastuolus Saue valla üldplaneeringuga, Planeerimisseaduse ega teiste Eesti Vabariigi seadustega.

Detailplaneeringu ellurakendamine sellisel kujul on keskkonnakaitse seisukohast aktsepteeritav. Võrreldes senise olukorraga paraneb kindlasti oluliselt kinnistu senine üldilme ja heakord.

### Haljastus

Planeeritaval alal haljastus peaaegu puudub. Noored ja toestatud puud Redise tänava põhja osas säilitatakse. Vastavalt Saue Vallavalitsuse soovile peab olema haljastuse osakaal suurem, mis käesoleva lahendusega on täidetud. Planeeritavale alale on ette nähtud istutada täiendavat kõrg- ja madalhaljastust.

Soovitused olemasoleva haljastuse hoolduseks ja täiendamiseks:

- säilitada väärtuslikud ja olulised puud,
- säilitatavatel puudel viia läbi vajadusel hoolduslõikus,
- haljastuse täiendamisel eelistada kõrgemaid põõsaid nagu sarapuu või sirel.

### Jäätmekäitlus

Saue haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Saue Vallavolikogu 26. juuni 2008. a määrusega nr 13 kehtestatud Saue valla jäätmekava. Vastavalt sellele tuleb lahendada kruntidel jäätmekorraldus.

Lähim avalik paberi ja papi konteriner on Laagri alevikus Sae tänav 3 asuvas parklas. Kaugus on ca 900 meetrit.

Planeeritava mänguplatsi ala jäätmed tuleb koguda sorteeritult. Konteinerite asukoht täpsustub edaspidise projekteerimise käigus.

Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Saue vallavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.<sup>1</sup>

### Soojavarustuse põhimõtted

Planeeritaval alal soojavarustuse lahendust ei muudeta.

### Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritavate atraktsioonide paigutamisel krundile on arvestatud sellega, et ühelgi kõrvalasuval korterelamul ei halvene insolatsioonitingimused.

### Müra

Saue vallas pole teostatud üldist müra kaardistust.

Kuna planeeritav ala jääb tänavate äärde, siis on olemas kontakt suurima müraallikaga, milleks on Redise ja Avamaa tänaval liiklevad sõidukid.

Tänavate vahelisel alal praegu olemasolev haljastus pole piisav takistamaks müra levikut. Seega hetkel transpordimüra antud alal lubatud piiridesse ei jää, aga planeeringu teostamisel olukord paraneb märgatavalt.

### Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Ala projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ka liiklusesageduse tõusuga. Üldplaneeringu põhjal ja sotsiaalministri määruse nr.42 (04.03.02) "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega

---

<sup>1</sup> Vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale

*Redise ja Avamaa tänavate lähiümbruse ala detaiplaneering.*

hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" järgi on ala hinnatav II kategooriaks (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused, elamuad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates).

## TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tuletõrjeveresi saadakse linnavõrgust läheduses asuvatest tuletõrjeverehüdrantidest.

## KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Redise ja Avamaa tänaval ja selle lähiümbrusesse on planeeritud nõuetekohane tänavavalgustus.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, käesolev planeering seab eesmärgiks tagada vajalik ohutus ja elukvaliteet järgmiste meetmete kaudu (ptk 5.2.2, lisa D.1 ja D.3 alusel):

- hea nähtavus ja valgutus
- atraktiivne, elav ja sidusalt kavandatud keskkond
- selgelt eristatavad juurdepääsud, selged viidad
- jälgitavus, sh sisehoovides
- vastupidavad materjalid ja konstruktsioonid
- oma hoovi tunne
- naabrivalve

## TEHNOVÕRGUD

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustust ja kanalisatsiooni trasside lahendusi käesolev planeering ei muuda.

### Elektrivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on osaihinna Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna poolt 24.04.08 välja antud tehnilised tingimused nr 143117.

Planeeritava ala elektrivarustus on ette nähtud lahendada olemasoleva Laagri toitealajaama, Külmutuse-2 toitefiidri, jaotusalajaama Mäeveeru ja jaotusfiidri F11 baasil.

0,4 kV toitevõrk ehitatakse kaabelliinina, ühendamiseks kinnistu piirile paigaldatakse transiitkilp ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilp.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Objekti liitumiskilbi asukoht täpsustatakse tööprojekti mahus.

#### Planeeritud põhimõtteline lahendus:

Elektrivarustuse Võrguettevõtte projekteeerib ja paigaldab jaotusalajaama „Kuuse põik“ kõrvale 0,4 / 0,23 kV liitumis-mõõtekeskuse LK. Antud liitumiskeskuse elektritoiteks projekteeerib ja ehitab Võrguettevõtte oma vahenditest, alates alajaamast uue 0,4 kV alumiiniumsoontega (Al) maakaabelliini. Võrguvaldaja paigaldab keskusse LK peakaitse (3x20A) ja elektrienergia kommertsmõõteseadme (üks otselülitusega 3F kahetariifne 0,4 / 0,23 kV aktiivenergia arvestussüsteem).

Projekteerimise töövõttu kuulub rajatava tänavavalgustuse lülitus-jaotuskeskuse LJK paigaldus, tehnovõrkude koondplaaniil näidatud asukohta. Keskuse LJK toiteks paigaldab elektritöövõtja alates liitumis-mõõtekeskusest LK alumiiniumsoontega (Al) maakaabelliini AXP 4G16.

Keskus LJK valmistada TN-C (L1, L2, L3, PEN) juhistikusüsteemis, kaitseastmega IP44. Keskuses kasutada moodul-tüüpi komponente, kinnitatuna DIN-liistule. Samatüübilised komponendid peavad olema sama valmistaja toodang. Tänavavalgustust juhitakse fotorelee ning programmkella abil. Keskuse põhi- ning abivooluahelate ühendamine teostada klemmliistu kaudu. Keskus dimensioneeritakse ~ 30 % võimsus- ja ruumivaruga. Keskuses

peab paiknema selle põhimõtteskeem ning keskuse ukstel elektriõhu tähis. Kõik märgistused peavad olema eestikeelsed.

**Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue:**

Puude kaitsetsoonis paigaldada kaablid plasttorudesse. Kaabli paigaldamisel vältida puude vigastamist, selleks kaevata kaevik käsitsi.

## **Sidevarustus**

Planeeritaval alal paikneb Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile ja Starman Aktsiaseltsile kuuluvad sidekanalisatsioonid koos sidekaabliga.

Käesoleva planeeringuga ei muudeta Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile kuuluvat sidevarustust. Starman Aktsiaseltsile kuuluv sidekaabel tuleb likvideerida.

Vajadusel paigaldada ehitustööde käigus kaablikaitsetorusid.

## **Soojusvarustus**

Soojusvarustust käesoleva planeeringu käigus ei muuda.

## **Geodeetilised märgid**

Planeeringualal ja selle lähimbruses asuvad geodeetilised märgid põhja suunas ca 123,0 meetri kaugusel ja lõuna suunal ca 240,0 meetri kaugusel.

## **Servituutide vajadus**

Elektrikaabli, veetorustiku ja kütetorustiku kohale seatakse isiklik kasutusõigus, mis annab võrguettevõtjale õigus ehitada ja hooldada vastavat tehnovõrku. Servituudid määratakse ja lepitakse kokku ehitusprojektide koostamise käigus.

Liiniservituut tuleb seada kõigi tehnovõrguliinidele, va elektrikaabli, veetorustiku ja kütetorustiku kohale, mis on juhitud läbi ühe krundi teisele krundile. Reaalservituut annab valitseva kinnisasja omanikule õiguse ehitada ja kasutada teenival kinnisasjal joonisel esitatud ulatuses näidatud tehnovõrke. Valitseva kinnisasja valdaja peab hooldama reaalservituudi alust ala.

Ehitusprojekti koostamisel planeeritud kommunikatsioonide projekteerimisel arvestada, et osa kommunikatsioone, mis paigaldatakse allapoole külmumispiiri -1,20, jäävad allapoole merevee taset.

## SEADUSTEST TULENEVAD KITSENDUSED

### Tehnovõrkude kaitsevööndid

Allikas: EVS 843:2003 Linnatänavad

**Tabel 11.2 – Tehnovõrkude vähimad kujad hoonetest, rajatistest ja puudest**

Tehnovõrgu liik	Kaugus (puhas vahe) horisontaalsuunas (m) tehnovõrgust kuni									
	hoone ja rajatise vundamendini	massiivse piirde, estakaadi ja raudtee õhuliini masti vundamendini	äärmise tee teljeni		Sõidutee ääre-kivi esiservani	küveti välis-serva või tee muld-keha jalamiini	elektri õhuliini posti vundamendini, pingega			puutüvi
			1520 mm raudteel	trammi-teel			1 kV välis-valgustus, trammi ja trolli kontaktliin	6 kV - 35 kV	üle 35 kV	
Veetoru ja survekanalisatsioon	5	3	4	2,8	1,5	1	1	2	3	2
Isevoolne kanalisatsioon	3	1,5	4	2,8	1,5	1	1	2	3	1,5
Kaasnev drenaaž	0,4	0,4	0,4	-	0,4	-	-	-	-	-
Gaasitoru survega (bar):										
≤ 5	1	1	3,8	2,8	1,5	1	1	2	5	1,5
5 – 16	2	1	7,8	3,8	1,5	1	1	2	5	1,5
Kaugküttetoru	2	1,5	4	2,8	1,5	1	1	2	3	2
Kaablid kanalita paigutamisel	0,6*	0,5	3,25	2,8	1,5	1	1	5**	10**	2
Kanalid ja kommunikatsioonide tunnelid	2	1,5	4	2,8	1,5	1	1	2	3**	2

\* Kaablid pingega 1 kV ja rohkem – 1 meeter.

\*\* Ainult elektri kaablite puhul.

#### Märkused

- Maa-alust tehnovõrku on lubatud paigaldada torustiku, estakaadi, tugiposti ja kontaktvõrgu masti vundamendi kohale juhul, kui on välistatud tehnovõrgu vigastamine vundamendi vajumisel, samuti vundamendi vigastamine tehnovõrgu avarii puhul. Kui tehnovõrkude paigaldamisel alandatakse veetaset, tuleb tehnovõrkude kaugus hoonete ja rajatisteni määrata, arvestades aluspinnase tugevuse võimalikku vähenemist.
- Tehnovõrkude paigutamisel hoonete või rajatiste vundamentidest sügavamale, tuleb vundamendi püsivuse tagamiseks, lähtudes pinnase liigist ja selle toetamise viisist, kujasid vajadusel suurendada.
- 110 kV - 220 kV elektri kaabli kaugus massiivse piirde, estakaadi, kontaktvõrgu ja sideliini masti vundamendini võetakse 1,5 m.
- Standardid kehtivad puudele võra läbimõduga kuni 5 m. Suurema võra korral tuleb kuja suurendada proportsionaalselt läbimõõdu suurenemisega.
- Piki kinnistu piiri kulgeva tehnovõrgu vähim kuja kinnistu piirini on 1 meeter, sidekaablil 0,5 meetrit.
- Suurte puujuurte alt läbiminekul paigaldatakse kaabel kaitsetorusse.
- Survega üle 16 bar gaasitorude korral tuleb kuja määrata konkreetse projektiga, arvestades konstruktiivseid ja tehnoloogilisi nõudeid, kuid mitte vähem, kui 3 m.



## TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

1. Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	ca 5277 m <sup>2</sup>
2. Maa bilanss (kavandatav):	3248 m <sup>2</sup> /100 %
Üm- Üldkasutatav maa	2829 m <sup>2</sup> /87,1 %
L- Liiklusmaa	419 m <sup>2</sup> /12,9 %
3. Planeeritavate kruntide arv	2

## **JOONISED**

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Tugiplaan	M 1:500
DP-03	Põhijoonis	M 1:500
DP-04	Tehnovõrkude plaan	M 1:500
DP-04/1	Tehnovõrkude plaan - Lisa	M 1:500
	Väljavõte Saue valla üldplaneeringust	M 1:20 000

## LISAD