

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ
Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Nõmme tee 2, Tel. 56 67 63 59
RETTER NR. 10863206-0001

Töö nr. 16-05DP

**TAMME KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Harjumaa, Saue vald, Püha küla.

Omanik: OÜ Finantspartner
(reg. kood 10681515)

Projektbüroo juhataja: T. Aus

Arhitekt : T. Sirp
GSM 56 67 63 59

Tallinn, 2005.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. Üldandmed

1.1. Sissejuhatus

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht

2. Lähteandmed

2.1. Kehtiv maakasutus

2.2. Hoonestus ja rajatised

2.3. Haljastus, looduslikud tingimused.

3. Arhitektuur-planeerimislahendus ja hoonestus.

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted

3.2. Maakasutus, territooriumi bilanss

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

3.4. Teed, liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine

3.5. Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

3.6. Kuritegevuse riski vähendavad meetmed.

4. Insenervarustus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

4.2. Elektrivarustus

B. LISAD

Kooskõlastuste koondtabel..

Saue Vallavalitsuse korraldus nr.185 22.03.2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta.

Asukoha skeem M 1: 20 000

Situatsiooniskeem M 1: 10 000

Tamme katastriüksuse plaan M 1: 5000

Väljavõte kinnistusregistrist, registriosa nr.30651.

Leping vallaga

Väljavõtted ajalehest "Harjumaa"22.04.2005.a. detailplaneeringu

algatamise kohta ja 05.04.2005.a. eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu kohta.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamise protokoll.

Väljavõte OÜ Finantspartner äriregistri B-osa registrikaardist
EE AS OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused detailplaneerimiseks nr.62091, 18.10.2005.a.

C. GRAAFILINE MATERJAL

- 6.1. Tugiplaan ja maa-ala plaan M 1:1000
- 6.2. Ehitusõiguse plaan M 1:1000
- 6.3. Teed ja Tehnovõrgud M 1: 1000

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED:

Omanik : OÜ Finantspartner (registrikood 10681515).

Esindaja: Antti Lõugas

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on tellijapoolne sooviavaldus Harju Projektbüroo OÜ-le ja Saue Vallavalitsuse korraldus nr.185 22.03.2005.a. detailplaneerimise algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering (kehtestamisel)
- Maa ala topograafiline plaan FIE Raimo Riisenberg , töö nr.RR-16-05, koostatud 06.04.2005.a.

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Planeeritav ala paikneb ühel katastriüksusel: Tamme katastriüksus. Detailplaneeringuga käsitletav Tamme kinnistu, suurusega 3.58 ha, paikneb Saue vallas, Püha küla tihedamalt hoonestatud alal, Paldiski mnt. 200.0 m põhjapool. Juurdepääs planeeritavale alale toimub piki olemasolevat juurdepääsuteed mis lähtuvad Hüüru-Saue mnt.-lt ja Paldiski mnt.-lt. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule (kehtestamisel) on vaadeldav piirkond reserveeritud elamuehituse otstarbeks. Antud piirkonnas on ehitatud ja ehitamisel mitmeid uusi elamuid, nii planeeritakse ka vaadeldavale alale 5 suurt ja privaatset väikeelamukrunti.

Põhja-lõunasuunaliselt pikliku kujuga kü piirneb lõunast Kulli kü ja põhjast Kubja kü-sega. Läänest piirneb vaadeldav ala Sepa, Tamme I, Tamme II ja Kuldsaare kõrts-IV katastriüksustega, idast piirneb ala Pere-Kaarle IV, Vahepere ning Pikapere katastriüksustega.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Detailplaneeringuga käsitletav Tamme kinnistu, suurusega 3.58 ha, paikneb Saue vallas, Püha külas. Tamme katastriüksuse katastritunnus 72701:002:0853, registriosa nr.30651. Tegemist on maatulundusmaaga. Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu joonisel DP-2..

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub v.a. maa-ala lõunaosas, kus paiknevad Peeter Suure Merekindluse maarinde osa fortifikatsioonid: 3 pinnasega kaetud punkrit ja neid ühendavad muldvallid-kraavid, mis on ehitatud enne I Maailmasõda. Tegemist on tolle ajastu säilinud rajatistega, millel on kultuuriline väärtus. Kuigi ei ole tegemist mälestisega, tuleb rajatised säilitada ning kasutada huvitava õueala kujundamiseks. Planeeritava ala loodenurka läbib 110 kV kõrgepinge õhuliin. Paralleelselt juurdesõiduteega, mis läbib kogu Tamme kü põhjast lõunasse, paikneb osaliselt 0.4 kV õhuliin ja kulgevad kuivenduskraavid. Samuti läbib planeeritava ala lõunaosa kuivenduskraav, mis suubub teeäärsesse küvetti.

2.3. Haljastus

Maastikulisest seisukohast asub planeeritav ala suhteliselt metsasel alal, kus põhiliselt kasvab lepp. Ala on võsastunud ja läbipääsmatu. Kohati on tegemist liigniiske alaga. Ala reljeef on ühtlase langusega põhja- ja idasuunas. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +33.70 kuni 30.70 maa-ala kirdenurgas, vastav on ka voolusuund kuivenduskraavides.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispehiohtted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse pehiohtted
- ehitustevahelised kujad, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste pehiohtetega:

- Kruntide ja ehitusalade moodustamisel on arvestatud Paldiski mnt. 300.0 m sanitaarkaitsevööndiga ja 110 kV kõrgepingeliini 25.0 m kaitsevööndiga ning olemasolevate fortifikatsioonidega.

- Teedevõrgu kujundamisel on arvestatud olemasoleva juurdesõiduteega;
- Plan. elamukvartali sisetee kujutab endast tupikteed
- Suhteliselt hõreda tiheasustusala loomise eesmärgil metsasel alal on elamukrundid planeeritud suurtena min. 3200 – 3900 m², kusjuures elamukrundid moodustavad 50% kogu planeeritavast alast;
- Tagatakse olemasolevate kuivenduskraavide funktsioneerimine;
- Säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus planeeritavatel elamukruntidel min. 50 %.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 5 väikeelamukrundi, 1 tootmis-maatulundusmaa krundi (plan. puurkaev), 1 sotsiaalmaa krundi ning 2 transpordimaa krundi moodustamiseks.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Elamumaa (E)	18 031 m ²
Tootmis-maatulundusmaa (T25M75)	7 635
Sotsiaalmaa (Ü)	5 669 m ²
Transpordimaa (L)	4 489 m ²

Planeeritava ala pindala: 35 824 m²

Elamukrunte läbivatele kraavidele on määratud kitsendused, mis kohustab krundi omanikku võimaldama kraavide ehitust ja hooldamist. Planeeritava ala teede ja sotsiaalmaa maa-alale nähakse ette seadusjärgne kitsendus, mis võimaldab seal trasside ehitamist ja hooldamist ning olemasolevate juurdepääsude säilimist naaberkiinnistutele.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Kruntide ja ehitusalade moodustamisel on arvestatud Paldiski mnt. 300.0 m sanitaarkaitsevööndiga ja 110 kV kõrgepingeliini 25.0 m kaitsevööndiga ning olemasolevate fortifikatsioonidega.

Arvestatakse olemasoleva juurdesõiduteega, tehnovõrkude ja kõrghaljastusega. Suhteliselt hõreda tiheasustusala loomise eesmärgil metsasel alal on elamukrundid planeeritud suurtena min. 3200 – 3900 m², kusjuures elamukrundid moodustavad 50% kogu planeeritavast alast; Mida suurem on kõrghaljastuse osakaal krundist seda täpsemini on ehitusala pind looduses välja valitud ja ära näidatud. Ehitusalad on antud selliselt, eeldades hoonete rajamist orientatsioonilt krundi sobivasse ossa,

arvestades juurdepääsu asukohta, parkimist, aia planeerimisvõimalusi ja teiste naaberhoonete võimalikku paiknemist. Kruntide max. ehitusalune pind on 250 m², arvestamata kruntidel paiknevaid punkreid. Arvestada kapitaalsete fortifikatsioonide – poolmaa-aluste punkrite eksponeerimise vajadusega, mida tähistavad looduses künkad ja huvitav reljeef.

Elamukrunte läbivatele kuivenduskraavidele on määratud 1.0 m laiused seadusjärgsed kitsendused kummalegi poole kraavi nõlvast, mis võimaldab neid vajadusel hooldada. Kruntidele on määratud ehitusõigused ja hoonestustingimused, vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-2. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimismidest EPN 10.1. Käsitletavasse elamukvartalisse on planeeritud 5 pereelamukrunti ja 1 sotsiaalmaa krunt. Sotsiaalmaa krunt on planeeritud vajadusega tagada sportimise, vabaaja veetmise ja ühiste ürituste korraldamise võimalused planeeritaval alal. Toomis- maatulundusmaa krundile planeeritakse puurkaev koos r=50.0 m sanitaarkaitsealaga.

Elamuid võib projekteerida max 2-korruselistena, kõrgusega maapinnast kuni 8.5 m. Kruntidel võib max paikneda 2 hoonet, neist üks elamu. Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvuhooneid, lehtlaid Hoonestusviis lahtine. Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Elamutest/abihoonetest on soovitatav kruntide, kvartalite kaupa luua stiililisi tervikuid. Hoonete välisviimistlus vaba v.a. ümarpalk ja plastik. Harjajoon risti või paralleelne krundipiiriga. Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse viiluga, kaldenurgad 10-36. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Pinnavesi on maapinna lähedal. Sellest lähtuvalt ei ole soovitatav hooneid kellerdada. mistõttu vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldiseisvatena. Olenevalt maapinnast ja asukohast võib pinnas olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimusi.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine.

Detailplaneeringu graafilisele osale on kantud Paldiski mnt.T-8 300.0 m sanitaarkaitsevöönd, kuhu elamuid mitte ette näha, nii nagu ka olemasoleva juurdesõidutee 20.0 m teekaitsevööndisse.

Juurdepääs elamutele hakkab toimuma olemasoleva killustikkattega juurdesõidutee kaudu. Ühendustee läbib Tamme kü põhjast-lõunasse, mis lähtub Hüüru-Saue ja Paldiski mnt.-lt. Sellelt teelt lähtuv kvartalisene tee rajatakse tupikteedena. Nende teede baasil nähakse ette kahe transpordimaa kinnistu moodustamine. Teed on planeeritud anda vallale. Kvartalisese tee ja juurdesõidutee ristmiku nähtavuskolmnurk

on 10x80.0 m. Seda ala mitte varjata haljastuse ega läbipaistmatu piirdega (H max=1.0 m). Juurdesõidute ristmikust vähemalt 6.0 m pikkusel sisetee lõigul näha sõidutee laiuseks vähemalt 6.0 m. Üleminek tavalisele sõidutee laiusele kaldenurgaga 1:10. Tupikteede otsa rajatakse ümberkeeramisplats.

Kvartalisisesee tee teemaa laiuseks on võetud 12.0 m, mis võimaldab paigutada insenervõrgud haljasribade alla. Sõidutee kõvakatte laiuseks on ette nähtud 4.6 m. Teed on maantee tüüpi, ilma äärekivita. Teede iseloomulikud lõiked asuvad joonisel DP-3. Teede ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Kõik teed kuuluvad asfalteerimisele. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega. Elamukvartali teekatte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, v.a. hoonete ümber, kus maapinda võiks tõsta max. 20- 30cm. Mõnevõrra rohkem: 40-45 cm krundid nr. 1 ja 5 Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismääratlusele näha 2 väikeelamu kohta 2 parklakohta, soovituslikult 3. Vastavalt sellele on ka planeeritav parklakohtade arv. Vähemalt 1 parklakoht näha ette garaazis või autovarjualuses. Parkimine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

3.5.Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

Maastikulisest seisukohast paikneb planeeritav ala suhteliselt metsasel alal, kus põhiliselt kasvab lepp. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist tihehoonestusalaga metsasel alal. Ala on võsastunud ja läbipääsmatu. Kohati on tegemist liigniiske alaga.

Et säilitada võimalikult palju kõrghaljastust, on igal krundil ära näidatud ehitusalune pind. Mida suurem on kõrghaljastuse osakaal krundist seda täpsemini on ehitusalune pind looduses välja valitud ja ära näidatud. Krundi maks. täisehituse % jääb 7-9 % piiresse. Krundiosadel, mis ei jää ehitusalale ning on valdavaks kõrghaljastus ei tohiks lubada lageraiet. Sanitaarraie on lubatud, kuid metsa täius peaks seal jääma 40...50% piiresse. Säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus plan. elamukruntidel min. 50 % krundi pindalast. Õuema haljastus ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus. Arvestada kapitaalsete fortifikatsioonide – punkrite eksponeerimise vajadusega, mida tähistavad looduses künkad ja huvitav reljeef. Maapinna tõstmisel hoonete ümbruses tuleks seda

teha inertse mineraalse täitepinnasega ning ala eelnevalt puhastada taimestikust. Sel teel välditakse orgaanilise aine edasist lagunemist mullas, millega kaasneks maapinna madaldumine, paljudele taimedele mittesobiva mullastiku teke ja pinnasevee reostumine lagunemisproduktidega. Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud korras. KrundipiirDED rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed + hekk, Hmax = 1.5 m. Teedeäärsed piirDED täiendada betoonsokliga. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega.

Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed kuuluvad kanaliseerimisele klaasplastist kogumismahutite baasil. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehooldus eeskirja tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Planeeritavad sõiduteed katta asfaltbetoonkattega.

3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmataval alal, naaberaladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud. Samuti vähendavad kuriteoohu inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirDED. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Süütamisriski vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada, samas jälgides, et valgus ei paistaks häirivalt naaberelamute akendesse. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu. Valgustus, piirDED ning kontroll vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamiste riski.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalsatsioon

Planeeringu kohaselt tuleb ehitamisele 5 pereelamut.

Veevajadus: Keskmise el. arv elamus – 4, veetarbijaid $4 \times 5 = 20$ elanikku. Arvestuslik veetarbijamisnorm on 150 l/ie.

Kokku on veetarve $20 \times 0.15 = 3.0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Elamukvartalisse rajatakse ühisveevarustussüsteem. Veevarustus lahendatakse Tamme kü põhjaossa rajatava puurkaevu baasil. Samas paikneb ka 54.0 m^3 maa-alune tuletõrje veehoidla. Tuletõrjevee vajadus väliseks kustutamiseks on 5.0 l/sek. Joonisele on kantud puurkaevu 50.0 m sanitaarkaitsevöönd. Detailplaneering on puurkaevu sanitaarkaitsevööndi osas, mis jääb naaberkinnistule kooskõlastatud Sepa mü omanikuga, mis paikneb eraldi joonisel. Veetorustikud monteerida PN 10 plasttorudest. Torustikud planeeritaval alal on planeeritud piki transpordikinnistuid.

Kanaliseerimine :

Olmereovesi kanaliseeritakse klaasplastist kogumismahutite baasil $V = 10.0 \text{ m}^3$, mis kuulub perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele. Kogumismahuti asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Drenaaž

Elamukrunte läbivatele kuivenduskraavidele on määratud seadusjärgsed kitsendused 1.0 m veekaitsevöönd-hooldusala kraavi nõlvast kummalegi poole, mis võimaldab ja kohustab läbivaid kraave hooldama ja vajadusel süvendama. On keelatud läbivoolu veetakistamist. Kohati vajavad kraavi trassid korrigeerimist. Vana kraavi võib likvideerida alles peale uue kraaviosa kasutuselevõttu. Piirdeid võib rajada 1.0 m kaugusele kraavi nõlvast. Liigniiskusperioodil tekkiva sadevee ärajuhtimiseks rajada ümber hoone drenaaž, mis juhitakse otse kuivenduskraavi või tänava planeeritavasse sadeveekanaliseerimisele, mis planeeritakse paralleelselt veetorustikuga. Kraavide truubid rajada konkreetse ehitusprojekti järgi olemasolevaid kõrgusi ja vooluhulkasid arvestades.

4.2. Elektrivarustus

Tamme kinnistu 5 elamu elektrivarustuse lahendamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.62091 18.04.2005.a.

Elamute elektrienergiaga varustamine näha ette "Teesu" 10/0.4 kV alajaama 0.4 kV fiidri F-1 õhuliinilt. Alajaam paikneb planeeritava ala vahetus läheduses olemasoleva juurdepääsutee ääres vastavalt

situatsiooniskeemile M 1: 10 000. Planeeritavad 0.4 kV kaabelliinid on ette nähtud rajada piki transpordikinnistuid.

Planeeritav 0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidega, ringliin, transiitkilpidesse. Transiitkilpide kõrvale on planeeritud liitumiskilbid. Igale krundile on oma arvesti koht. Kohad on planeeritud kruntide vahetus lähedusse.

Igale krundile on arvestatud vähemalt 3L 20 A. Kui töö käigus selgub, et on vajalik enam, on see võimalik lahendada.

Elamute telefoniseerimine lahendatakse omanike soovi korral vastavalt Elioni Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele.

Koostas: arhitekt: Tõnis Sirp
GSM 56 67 63 59.