

**KINNISTUTE TAMMETÕRU JA TAMMEPÕLLU 2  
DETAILPLANEERING  
( eskiis )**

**Asukoht : Maidla küla, Saue vald, Harjumaa**

**Töö nr : 04/2008**  
**Detailplaneeringu koostas:**  
**OÜ TS-Harkelt**  
**Raudtee 26**  
**Tallinn, 11623**  
**MTR EP10220151-0001**  
**[ts.harkelt@mail.ee](mailto:ts.harkelt@mail.ee)**

**Projekti juht:**

**Toivo Kallaspoolik**  
**Tel. 51 12 117**

**Tellijä:**

**Aavo Mitt**

**Tallinn, aprill 2008**

## SISUKORD

I Sisukord .....	2
II Menetlusdokumendid .....	3-12
III Seletuskiri .....	13
1. Eesmärk .....	13
2. Koostamise alused .....	13
2.1 Kehtiv üldplaneering .....	13
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne .....	13
2.3 Kehtivate detilplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused .....	13
2.4 Teostatud uuringud .....	13
3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega .....	14
4. Ülevaade olemasolevast olukorrast .....	14
5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus .....	15
6. Krundijaotus .....	
6.1 Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud .....	15
6.2 Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve .....	15
7. Ehituslikud nõuded .....	16
7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted .....	16
8. Kruntide ehitusõigus .....	16
8.1 Krundi kasutamise sihtotstarve .....	16
8.2 Krundi üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind .....	16
8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus .....	17
9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, sisetee lahendus .....	17
9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine .....	17
9.2 Sisetee lahendus .....	17
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	18
11. Tehnovõrgud ja –rajatised .....	18
12. Tuleohutuse tagamine .....	19
12.1 Ehitiste tulepüsivus ja kujad .....	19
12.2 Välimine tulekustutus .....	19
13. Keskkonnakaitse .....	19
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded .....	20
15. Servituutide vajadus .....	20
IV Joonised .....	
Kinnistute Tammetõru ja Tammepõllu 2 asukoha skeem 1:10000 .....	
Kinnistu Tammetõru ja Tammepõllu 2 kontaktala skeemid .....	
Lähteplaan 1:2000 .....	
Põhijoonis 1:2000 .....	
Tehnovõrgud 1:2000 .....	
V Kooskõlastuste koondtabel ja originaalkooskõlastused .....	

## **II Menetlusdokumendid**

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 27.november 2007 nr. 861
2. Leping nr. 16-8/86/2008 detailplaneeringu koostamiseks
3. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Regioon tehnilised tingimused Nr. 154786 detailplaneeringuks
4. Kinnistu Tammetõru katastriplaan M1:5000
5. Kinnistu Tammepõllu 2 katastriplaan M1:2000
6. Kinnistusregistri väljavõtted
7. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

### III Seletuskiri

#### 1. Eesmärk

Kinnistute Tammetõru ja Tammepõllu 2 detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- kinnistute jagamine kolmeks eraldiseisvaks kinnistuks, millest igüks koosneks kahest eraldi sihtotstarbega katastriüksusest : elamumaa sihtotstarbega krunt-katastriüksus koos ehitusõiguse, õueala ulatuse ja piirangute-servituutide määramisega ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus ilma ehitusõiguseta
- üheks vee-tootmismaa krundiks
- ülejäänud osa jäetakse kinnistuks Tammepõllu 2 sihtotstarbe muutmiseks
- kruntidele juurdepääsuteede ja kinnistusisese liikluskorralduse lahendamine
- insenervõrkudele põhimõttelise lahenduse andmine

#### 2. Koostamise alused

##### 2.1 Kehtiv üldplaneering

Saue valla üldplaneeringu alusel paikneb kinnistu miljööväärtuslikul alal, millest tulenevalt tuleb arvestada detailplaneeringut mõjutavaid piiravaid või kitsendavaid tingimusi ja Saue valla ehitusmääruses esitatud sellekohaseid erinõudeid.

##### 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega 27.november 2007 Nr. 861 ja selle lisana esitatud leping nr. 16-8/86/2008 11.04. 2008 .a. detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse kohta ning detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla ehitusmääruses esitatud nõudeid.

##### 2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas kehtivat detailplaneeringut,naaberkinnistule Mäealuse on koostatud osaline detailplaneering, milline on kehtestatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr 331 20.05.2008

##### 2.4 Teostatud uuringud

Planeeritava maa-ala topo-geodeetilised mõõdistamised on teostanud OÜ TS-Harkelt märtsikuus 2008.a. mõõtkavas 1:1000, topo-geodeetiline alusplaan koostatud mõõtkavas 1:1000, koordinaadid Lest-97 süsteemis ja kõrgused absoluutsed Balti süsteemis. Maa-alal on arvestatavad ajutise reeperina kinnistu Tammetõru kirdenurgas piiripunktis 4 oleva piirimärgi-piirikivi absoluutkõrgus, millele antud kõrgus on aluseks hoonestuse, teede ja insenervõrkude rajamisel.

Ehitus-geoloogilisi uurimistöid teostatud ei ole, vajadusel on võimalik kasutada olemasolevaid arhiveeritud mullastiku kaartidel esitatud andmeid.

Topo-geodeetilisele alusplaanile on kantud kinnistu osale jäävad olemasolevad elektrivarustuse õhuliinid, maa-aluseid insenervõrke ja drenaažisüsteeme mõõdistatud alal ei ole teada.

### 3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala on kogupindalaga 10,80 ha moodustub kahest naaberkiinnistust järgmiselt: põhjapoolne kiinnistu Tammetõru, katastritunnus 72704:003:0193, pindalaga 5,11 ha ja lõunapoolne kiinnistu Tammepõllu 2, katastritunnus 72704:003:0231, pindalaga 5,69 ha, asukohaga Maidla külas Saue vallas Harjumaal.

Planeeritav maa-ala on mitmekülgse hulknurga kujuline ca 400m ulatuses põhja-lõuna ja ca 500m ida-lääne suunas asetseva kujuga, olemasolev juurdepääs-pinnastee asub kiinnistu Tammetõru põhjapiiril väljasõiduga otse riigiteele Kiisa-Maidla.

Planeeritavatele kiinnistutele juurdepääs lahendatakse käesoleva planeeringu mahus ja toimub läbi moodustatavate uute kiinnistute vastava servituudilepingu alusel.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kiinnistute ja kehtivate maakasutuse otstarvetega:

#### Riigitee T-11244

Kiisa-Maidla	72704:003:0105	transpordimaa
Tammiku V	72704:003:0202	maatulundusmaa
Mäealuse	72704:003:0296	maatulundusmaa
Tatra	72704:003:0008	maatulundusmaa
Tammepõllu	72704:003:0228	elamumaa
Tammepõllu 1	72704:003:0229	maatulundusmaa

Planeeritavale alale on võimalik juurdepääs otse riigiteelt T-11244 Kiisa-Maidla kiinnistule Tammetõru ( vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2 )

### 4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

Planeeritavast Tammetõru kiinnistu 5,11 ha alast on kõlvikuline koosseis järgmine :

- 0,18 ha ehk 3% alast on looduslik rohumaa
- 0,22 ha ehk 4% alast moodustab olemasolev pinnastee
- 4,71 ha ehk 93% moodustab metsamaa

Planeeritavast Tammepõllu 2 kiinnistu 5,69 ha ala on 100% looduslik rohumaa.

Planeeritava ala lõunapoolne kiinnistu Tammepõllu 2 on seega lage looduslik rohumaa, põhjapoolne kiinnistu Tammetõru on metsamaa ning kaetud kogu ulatuses hõrena lehtpuumetsaga ( kask, haab ), kus esineb ka üksikuid okaspuid ( kuusk, mänd )

Planeeritava ala loodeosa piirneb ca 500m ulatuses riigiteega T-11244 Kiisa-Maidla.

Planeeritav ala on kogu ulatuses tugeva langusega samuti loode suunas, absoluutkõrgused vahemikus 49,00m kuni 42,5m madalamas kohas, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimise ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel. Üldiselt planeeritaval alal pinnasevett ei esine, tegemist on väga kivise-moreenirikka pinnasega mis on soodne ehituseks.

## 5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Maidla küla on Saue valla ehitusmääruses määratletud miljööväertusliku alana ning seetõttu on planeeritava kinnistu suuruseks metsaalal arvestatud mitte alla 2,0 ha, millest ehitusõigusega katastriüksus ( vt. plaanil osa A) moodustab kuni 10% moodustava uue kinnistu üldpindalast ja ülejäänud osast moodustatakse ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus ( vt. plaanil osa B ) samas kinnistu koosseisus, seega moodustatav uus kinnistu koosneb kahest erineva sihtotstarbega katastriüksusest kogupindalaga A + B

Krundid on metsalale paigutatud järgmistel põhjendustel :

- esiteks on antud metsala ebasobiv väärtuslike metsakultuuride (kuusk,mänd) kasvamiseks kuna lubjakivi aluspõhi on praktiliselt maapinnani, seega puudub vajalik kasvukiht ja seal kasvanud mets oli kidur ja haige, pealegi kannatab antud metsala liigkuivuse all kuna puudub niiskust siduv huumusekiht
- teiseks, eeltoodut arvestades teostati 2006.a. metsakorralduskava kohaselt ja raieloa alusel antud alal harvendus- sanitaarraie, mille tulemusena raiuti välja 80-90% nõ."haiget metsa"
- kolmandaks - Maidla külas moodustab metsamaa osakaal ligi 70% kogupindalast, seega antud piirkonnas on vajalik säilitada maksimaalselt just haritavat põllumaad piirkonna arengupotentsiaali kindlustamise huvides

Seega arvestades eeltoodut moodustatakse detailplaneeringu kohaselt planeeritava 10,80 ha maa-ala põhjapoolisel metsalal kinnistul Tammetõru 3 eraldi kinnistut, millised koosnevad omakorda kahest erineva sihtotstarbega katastriüksusest ( osa A- elamumaa, osa B-maatulundusmaa ) ja üks veetootmis- maa krunt puurkaev-pumpla ning tuletõrje veehoidla rajamiseks planeeritava ala keskosas juurdepääsutee ääres. Ülejäänud 4,59 ha suurune põllumaana kasutatav kinnistuosa jääb endiselt kinnistuks Tammepõllu 2 sihtotstarbega maatulundusmaa.

Kolm osalise ehitusõigusega kinnistut paiknevad planeeritava ala põhjapoolses osas asuval metsa- metsamaal külgnedes edela-loodesuunas riigiteega, planeeritud juurdepääsutee on paigutatud lõuna- poolsele küljele väljapoole metsaala olevale põllumaale ( osast B moodustatavale katastriüksusele), jälgides oma kulgemisel olemaolevat metsapiiri koos kiviaiaga. Juurdepääsutee läbib kahte loodepoolset planeeritavat kinnistuosa, millede kinnistusregistrisse tehakse vastav märge teeservituudi kehtestamise kohta.

Planeeritaval uute kinnistute alal säilib olemasolev kõrghaljastus täies ulatuses välja arvatud hoonestuse paigutamiseks vajalikul alal osal A elamumaa sihtotstarbega katastriüksusel.

## 6. Krundijaotus

### 6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritaval alal puudub olemasolev krundijaotus, alale ei ole esitatud ka muid servituudi seadmise nõudeid. Piiranguid põhjustab riigiteest T-11244 tingitud teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest ning riigiteest põhjustatud sanitaarkaitsetsoon 60m, miljööväertuslikul alal on elamute vaheliseks minimaalseks vahekauguseks arvestatud 100 m.

### 6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuga moodustatakse 5 uut kinnistut, milledest kinnistud 1 kuni 3 koosnevad igaüks veel 2-est eraldi katastriüksusest, kus k/ü-sel A on ehitusõigus ja k/ü-sel B ehitusõigus puudub ning kinnistul nr 4 ehitusõigus puudub ja kinnistul nr 5 on piiratud ehitusõigus. Hoonestusalade minimaalne omavaheline vahekaugus 100 m.

Kin. Nr.	Kin. üldpind m <sup>2</sup>	k/ü pind, m <sup>2</sup>	ehitiste brutopind m <sup>2</sup>	Korruselisuus elamu/abih.	Hoonete arv Elamu+abih.	Sihtotstarve
nr 1	21304	1A - 1980 1B - 19324	kuni 450 ehitusõiguset	2 / 1 -	1 + 1 -	100%EP 100% M
nr 2	20344	2A - 1962 2B - 18382	kuni 450 ehitusõiguset	2 / 1 -	1 + 1 -	100%EP 100% M
nr 3	20109	3A - 1980 3B - 18129	kuni 450 ehitusõiguset	2 / 1 -	1 + 1 -	100%EE 100% M
nr 4	45927	45927	ehitusõiguset	-	-	100% M
nr 5	361	361	kuni 60	piiratud ehitusõigus		100% OV

## 7. Ehituslikud nõuded

### 7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted

Hoonestusalade suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- miljööväärtuslikust alast tulenevalt hoonestusalade minimaalne vahekaugus 100 m mis maksimaalselt hajutab hoonestust ja tagab suurema privaatsuse
- maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja miljööväärtusliku ala väljakujunenud looduslähedast keskkonda
- minimaalsed sisemiste ühenduste ja insenervõrkude pikkused

## 8. Kruntide ehitusõigus.

### 8.1 Krundi kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kinnistute-katastriüksuste sihtotstarbed:

- kinnistu nr 1 koosneb kahest k/ü-st - osa 1A - 100% elamumaa ( 100% EP ),  
osa 1B - 100% maatulundusmaa ( 100% M )
- kinnistu nr 2 koosneb kahest k/ü-st - osa 2A - 100% elamumaa ( 100% EP )  
osa 2B - 100% maatulundusmaa ( 100% M )
- kinnistu nr 3 koosneb kahest k/ü-st - osa 3A - 100% elamumaa ( 100% EP )  
osa 3B - 100% maatulundusmaa ( 100% M )
- kinnistu nr.4 - 100% maatulundusmaa (100%M, ülejäänud osa kinnistust Tammepõllu 2 )
- kinnistu nr 5 - 100% ( vee)tootmismaa ( 100% OV )

Krundi kasutuse sihtotstarbed, nende osakaal ja planeeritava ala bilanss on toodud joonisel nr.2 - Põhijoonis tabelites.

### 8.2 Kinnistute ja kruntide üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind.

Detailplaneeringu kohaselt on hoonestuse rajamine lubatud kruntidel 1A, 2A,3A, kruntidel Nr 1B,2B,3B ja 4 ehitusõigust ei anta, krundil Nr 5 on piiratud ehitusõigus

**Kinnistu nr 1** koosneb - osa 1A krundist pindala 1980 m<sup>2</sup>, millele on lubatud paigutada hoonestust 450 m<sup>2</sup> ehitistealusel brutopinnal,

- osa 1B krundi planeeritud üldpind 19324 m<sup>2</sup> ilma ehitusõiguset

**Kinnistu nr 2** koosneb - osa 2A krundist pindala 1962 m<sup>2</sup>, millele on lubatud paigutada hoonestust 450 m<sup>2</sup> ehitistealusel brutopinnal,

- osa 2B krundi planeeritud üldpind 18382 m<sup>2</sup> ilma ehitusõiguset

**Kinnistu nr 3** koosneb - osa 3A krundist pindala 1980 m<sup>2</sup>, millele on lubatud paigutada hoonestust 450 m<sup>2</sup> ehitistealusel brutopinnal,

- osa 3B krundi planeeritud üldpind 18129 m<sup>2</sup> ilma ehitusõiguset

**Kinnistu nr 4** krundi planeeritud üldpind 45927 m<sup>2</sup>, ehitusõigus puudub.

**Kinnistu nr 5** krundi planeeritud üldpind 361 m<sup>2</sup>, piiratud ehitusõigus.

### 8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus.

Planeeringu kohaselt on kruntidel nr.1A,2A,3B põhihooned- üksikelamud maksimaalselt 2-e korruselised harjakõrgusega kuni 10,0m planeeritud maapinnast ja igat liiki abihooned 1-e korruselised harjakõrgusega kuni 5,0 m maapinnast.

Planeeritud hoonestuse välisviimistlusel kasutada looduslähedasi materjale ( kivi, puit ), kruntidel 1A,2A,3A on lubatud kasutada palkhoonestust.

Krundil nr 5 lubatud rajada ainult veetootmise ja tuletõrjeveevarustusega seonduvaid rajatisi. Väikeehitisi (ehitusala pindalaga kuni 20 m<sup>2</sup>) on lubatud rajada ainult käesoleva detailplaneeringu ettenähtud hoonestusalasse.

### 9.Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus.

#### 9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistutele Tammetõru ja Tammepõllu 2 ette nähtud juurdepääs otse riigiteelt T-11244. Riigitee T-11244 on planeeritud juurdepääsutee kohal piisavalt pikalt sirge tagades küllalt head nähtavustingimused ristumiskohal mõlemis suunas.

Tagatud on ühendustee ( kvartali siseteede ) ja riigimaantee ristmiku vähim nähtavuskolmnurk 10x130 m mõlemas suunas väljasõidul riigimaanteele järgmiselt :

- väljasõidul riigimaanteele T-11244 vasakule jääv olemasolev põlluosa on täielikult avatud ning riigitee on sirge
- väljasõidul riigimaanteele T-11244 paremal on horisont vaba ning tee sirge

Planeeringus on arvestatud riigimaantee projektkiirusega 60 km/h, kogu riigitee ulatuses on ette nähtud 12 m külgnähtavuse ala ning tee sisekõverale on arvestatud vähimast pikinähtavusest 150m tingitud külgnähtavusala, riigimaantee vaba ruumi laius sõidutee äärest 4,3 m. Kinnistutele Tammetõru ja Tammepõllu 2 planeeritava kvartalisese teekatte laiuks on 5,0 m arvestades vajadusega säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust ja looduskeskkonda tagades seejuures normaalne kahesuunaline liiklus. Planeeritud tee on ette nähtud juurdepääsuks kruntidele 1A,2A,3A ning tee lõpeb platsiga 12x12m pääste- ja prügiveo autode ümberpööramise tarbeks, mida on võimalik kasutada ka parkimisplatsina. Kruntidele toimub juurdepääs läbi naaberkruntide, millele on seatud vastav teeservituut. Kruntidele 1A,2A ja 3A ei väljastata ehituslubasid enne kui on tee välja ehitatud ja teeservituudid seatud.

Parkimiseks on planeeritud elamukruntidel nähtud ette maksimaalselt 3 parkimiskohta. Planeeritud siseteede ja riigitee ristmiku ette paigaldatakse liikluseeskirjas toodud nõuete kohaselt vastav liiklusmärk 221 "Anna teed"

#### 9.2 Siseteede lahendus.

Planeeritud siseteede kinnistutel Tammetõru ja Tammepõllu 2 on kogupikkusega ca 320 m tupikteena ette nähtud juurdepääsuks planeeritud kruntidele arvestusliku teemaa laiuks 12,0m, kõva ja tolmuvaba teekatte laiuks on ette nähtud 5,0 m. Planeeritava ala keskosas on ette nähtud rajada maa-alune tuletõrje veemahuti ja selle ette plats 12x12 m võimalikuks päästeautode teenindamiseks ning samast kulgeb juurdepääsutee kruntidele 2A ja 3A. Siseteede ja platside konstruktsioon: kogu tee ulatuses eemaldatakse pealmine kasvupinnas kuni 30 cm sügavusest, seejärel täidetakse tagasi dreniva täiteliiva või



kruusast alusega samas mahus ning tihendatakse, pealmine kiht 20 cm paksuses täidetakse paekivi-killustikuga ja tihendatakse, teekattele antakse 3 %-line kalle vete ärajuhtimiseks. Planeeritava sisetee lõunapoolsesse äärde on ette nähtud madal küvett sügavusega kuni 0,4m võimaliku sessoonse pinnasevee kogumiseks ja immutamiseks, kuna pinnas antud piirkonnas on küllalt hästi pinnasevett läbilaskev.

## 10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuna planeeritavatel kruntidel 1A,2A,3A on olemasolev kõrghaljastus siis selle lisamist ei ole ette nähtud.

Kasvumullaga tuleks katta ka planeeritavate hoonete lähim ümbrus kuni 10 m ulatuses, samuti rajatavate juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega seonduvad alad ning külvata muru. Hoonestuse normaalse niiskusrežiimi tagamiseks on soovitatav rajatava kõrghaljastuse ala kaugus hoonest mitte alla 8-10m, mida tuleks jälgida just lehtpuudega haljastamisel. Piirdeaedade rajamine on lubatud õueala piiritlemiseks ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks.

Juurdepääsuteed ja liiklemiseks ettenähtud õuealad katta tolmuva kõva kattega (tihendatud killustik, tänavakivi, asfalt, jt.)

Vastavalt EVS 843:2003 tabel 10.2 on arvestatud maksimaalne parkimiskohtade arv - 3 parkimiskohta krundile.

Planeeritava ala keskosas on ettenähtud rajada maa-alune tuletõrje veemahuti koos kõvakattega platsiga ja spetsiaalse veehaardekaevuga.

## 11. Tehnovõrgud.

### 11.1. Veevarustus.

Planeeritava ala majandus-joogiveega varustamiseks on käesolevaga ette nähtud rajada puurkaev- pumpla planeeritavale ala keskosas asuval krundil nr. 5, planeeritav sanitaarhooldusala ulatus on ette nähtud vähendada 10m -ni.

Veevõrgu jaotustorustik rajada plastiktorudest Ø 40mm liivalusel min. 1,5 m sügavusele, jaotustorustikust on ette nähtud võimalus juurdepääsuteede ristmikul asuva maaaluse tuletõrje-veehoidla täitmiseks.

Arvutuslik veetarbimine : maksimaalselt kuni 3,0 m<sup>3</sup>/d

### 11.2. Kanalisatsioon.

Planeeritavale alale ei ole ette nähtud tsentraalset kanalisatsioonisüsteemi, kuna antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonivõrk.

Majandus-heitveed on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõutele vastavatesse maa-alustesse mahutitesse min. mahuga V= 10m<sup>3</sup> ning krundi valdajal on kohustus sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühendamiseks.

### 11.3. Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kruntide hoonestuslaldelt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega ja seejärel immutatakse pinnasesse.

Planeeritaval alal olevad liiv-savi- ja saviliivpinnased võimaldavad edukalt kogutavad sade- ja lumesulaveed immutada nii juurdepääsuteede ääres kui ka kruntidel.

## 11.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Elektrienergiaga varustamine vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 154786 09.12.2008 on ette nähtud planeeritavast kinnistutest Tammetõru ja Tammepõllu 2 ida pool üle naaberkinnistu Tatra kulgevast 10 kV õhuliini lähimast mastist kust ehitatakse üks mastivahe s.o. ca 80 m uut 10 kV kõrgrpinge õhuliini kuni planeeritava kinnistuni nr 3, kuhu on planeeritud uus mastalajaam. Planeeritaval alal on jaotusvõrguna ette nähtud 0,4kV maakaabelliinid, millised paigaldatakse planeeritavate siseteedega paralleelselt.

Kruntide elektriga varustamiseks paigaldatakse 3 liitumiskilpi iga krundile eraldi. Olemasolev lähim naaberkinnistul Tatra asuv elamu ühendatakse samuti uue alajaama toitele.

Minimaalne üksikelamu peakaitsme võimsus on ette nähtud kuni 20 A, pingesüsteem 3x380V Elektrivõrguga liitumine lahendatakse igal krundile eraldi selle tulevase omaniku poolt sõlmitava liitumislepingu alusel ja nähakse ette konkreetselt igale krundile koostatava üksikelamu sidumisprojekti mahus.

Tänavavalgustus on ette nähtud lahendada vastavalt tulevase krundiomaniku soovile igale krundile koostatava üksikelamu sidumisprojekti mahus.

## 11.5. Sidevarustus.

Vastavalt omaniku-tellijä soovile ei ole käesoleva planeeringu mahus ette nähtud sidevarustuse lahendust. Vajadusel lahendatakse side ja muud kommunikatsiooniga seotud küsimused iga objekti puhul eraldi projektiga.

## 12. Tuleohutuse tagamine.

### 12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad.

Planeeritava ala hoonestuse lubatav minimaalne tuleohutuse klass on TP3, millest sõltub krundi hoonetusala paigutatavate hoonete omavaheline kaugus (kuja) Hoonetusala ulatuse ja kuju määramisel on arvestatud tuleohutusest tingitud nõuetega.

### 12.2. Välimine tulekustutus.

Planeeritava ala keskosas juurdepääsutee ääres on ette nähtud maa-alune veemahuti  $V = 56 \text{ m}^3$  välimiseks tulekustutuseks vajaliku veekoguse säilitamiseks.

Mahuti juurde on ettenähtud täiendavad rajatised: spetsiaalne tuletõrje veehaardekaev ja kõvakattega plats 12x12m tuletõrjeauto ümberpööramiseks, millised ehitatakse välja vastavalt EVS 816 osa 6 esitatud nõuetele.

Veemahuti täitmine toimub projekteeritud veevarustuse välisvõrgu lähimast kaevust ca 20 m kaugusel juurdepääsutee ääres (vt. Tehnovõrkude plaan)

Teine kõvakattega plats 12x12 m asub krundi 3 juurde viivate tupikteede lõpus.

## 13. Keskkonnakaitse.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritaval alal on:

- majandus-joogiveega varustamine lahendatud projekteeritava puurkaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitseks nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma, perspektiivis ühinetakse piirkondliku tsentraalse kanalistisioonisüsteemiga

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuvaba kõva kattega
- sade- ja sulaveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja immutatakse igal krundil eraldi, vältida sadevete valgumist naaberkruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega

#### 14.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Käesolevas planeeringus on arvestatud järgmiste kuritegevuse riske vähendatavate asjaoludega:

- planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks
- läbimõeldud hoonestuse paigutamine ja alade jälgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava ala turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdmist riskke
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud kruntidel vähendab nendega seotud kuritegevuse riske
- tänava- ja õuevalgustuse rajamine ja korrashoid vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid
- planeeringuga tekkinud alade pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel

#### 15.Servituutide vajadus.

Käesolev planeering seab järgmised servituudid ja piirangud :

Krundile nr. 1 - riigitee 50m kaitsetsoon + külgnähtavuse ala 10m kitsendus

- riigitee 60m sanitaarkaitsetsoon
- insenervõrkudest tingitud servituudid
- planeeritud juurdepääsuteest tingitud teeservituut

Krundile nr. 2 – insenervõrkudest tingitud servituudid

- planeeritud juurdepääsuteest tingitud teeservituut

Krundile nr.3 - planeeritud 10kV kõrgepinge õhuliini servituut

Krundile nr. 4 – riigitee 50m kaitsetsoon

- riigitee 60m sanitaarkaitsetsoon

Krundile nr. 5 - planeeritud puurkaev-pumbamaja kaitsetsoon raadiusega 10m

Koostas: Toivo Kallaspoolik

## V Kooskõlastuste koondtabel ja originaalkooskõlastused

1. Põhja – Eesti Päästkeskus - Kooskõlastatud

18..03.2009.a. Nr. 1758 / allkiri / Ardon Kaerma

2. Põhja Regionaalne Maanteeamet  
Kooskõlastuskiri 31.07.2009 nr. 90597

/ allkiri / Aivo Salum

Väljavõte õige

Toivo Kallaspoolik

Vastused Saue valla planeerimiskomisjoni märkustele 02.04.2009.a.

1. Põhjendus esitatud punktis 5
2. Märkus täidetud
3. Märkus täidetud, vt. põhijoonis
4. Seletuskirja punkt 2.3 parandatud, naaberkinnistul Mäealuse kehtestatud osaline detailplaneering
5. Täidetud, seletuskiri täiendatud punktides 2.1 ja 2.2
6. Täidetud, kinnistute kontaktala skeemid lisatud, vt. IV Joonised
7. Täidetud, punktis 9.2 seletuskirjas kirjeldus ja tee lõige vt. Tehnovõrkude plaan
8. Täidetud, abihoone kõrgus oli kogu aeg määratletud 5 m-iga
9. Täidetud, punktis 8.3 lisatud nõue.
10. Täidetud, punktis 10 oli see kirjutatud.
11. Täidetud, punktis 10 toodud parkimiskohtade arv ja põhijoonisel tähistatud
12. Täidetud, põhijoonisel märgitud kogumismahutite asukohad.
13. Täidetud.
14. Täidetud, Põhja Regionaalne Maanteeamet kooskõlastas kirjaga nr 90597 31.07.2009 detailplaneeringu eskiisi, vt. V Kooskõlastused

04.08.2009

Toivo Kallaspoolik  
OÜ TS-Harkelt juhataja

