

## I ÜLDOSA

---

Käesoleva detailplaneerimisprojekti on koostatud kinnistu **Tammetõru tn.39** omaniku Enno Viidese tellimisel temale kuuluva kinnistu jagamiseks ja katastriüksuse maa sihtotstarbe muutmiseks.

Arvestatud on tellija soovidega, keskkonnamõjude hindamisega, kehtivate piirangutega (maantee teekaitsevöönd), ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega.

Naaberkruntide omanike poolt linnavalitsusele esitatud taotlusest realiseerub ainult Tammelehe 20 elamukrundile 300m<sup>2</sup> suuruse maatüki lisamine Tammetõru 39 maatükisest.

## LÄHTEANDMED

Detailplaneering on algatatud Saue Linnavalitsuse korraldusega nr.147, 08.06.2001.a. Planeeringu koostamisel on kasutatud Geo S.T. poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.98064, 01.1999.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga
- Saue linna üldplaneeringuga

## PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Kinnistu jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Hoonestustingimuste väljatöötamine;
- Liikluskorralduse lahendamine;
- Servituutide ja piirangute määramine;
- Insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;
- Keskkonnakaitseliste abinõude väljatöötamine.

## II OLEMASOLEV OLUKORD

---

### ASUKOHT

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub **Harjumaal Saue linnas** aadressiga **Tammetõru tn.39**. Planeeringuala jääb Saue linna lõunaserva, vahetult Tallinn-Keila maantee äärde, kinnistust idasuunda jääb Saue tammik, põhjasuunda Tammelehe tänava eramajade rida ja lääneküljel piirneb ala Tammetõru tänavaga. Ala on osaliselt kõrghaljastusega kaetud.

Planeeritava ala suurus on ca 2,2ha,

#### **Kinnistu Tammetõru tn.39:**

- 1,85ha suurune
- katastriüksuse number 72801:003:2400
- sihtotstarbeta maa
- hooneid ja rajatise kinnistul pole.

Kuna naaberkinnistu Tammelehe tn.20 omanik ja Tammetõru 39 omanik on kokku leppinud ca 300m<sup>2</sup> juurdelõike tegemises Tammetõru 39-st Tammelehe 20-le, siis on planeeringualasse haaratud ka viimatinimetatud krunt.

#### **Kinnistu Tammelehe tn.20:**

- pindala 600m<sup>2</sup>
- katastriüksus number 72801:003:2080
- elamumaa
- hoonestatud ühe väikeelamuga.

### ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + olemasolev Saue linna infrastruktuur;
- + Tallinna lähedus;
- + alal on kõrghaljastus, mis on müra ja saastetõkkeks ja mis võimaldab iga üksiku krundi puhul kujunduse ja haljastuse osa individuaalselt lahendada ning ei nõua lisakulutusi uue kõrghaljastuse rajamisel;
- + vahetus naabruses paikneb roheala – linnapark;
- + Saue linna eramute piirkonnas väike-elamute jaoks sobiv asukoht;
- + alal ei ole lammutatavaid ehitise ega rajatise;
- + territooriumi läheduses on vee- ja kanalisatsioonitorustikud;
- + maa-ala on tasase reljeefiga ja valdavalt kohe ehitamise alustamiseks kõlblik maa;
- Kuna ala asub suure magistraaltee ääres, on vaja elamute kaitseks rajada lisaks olemasolevale kõrghaljastusele ka tehnilik müratõke;
- Tänapäevaks on selgusetu kummale poole rekonstrueerimisel laiendatakse Keila mnt.
- Saue linna üldplaneeringuga on kinnistule ette nähtud rajada perspektiivne puurkaev sanitaarkaitsetsooniga 50m, mille rajamise vajadus on ebaselge;
- Kinnistut hõlmab piiranguna Harju maakonnaplaneeringu järgselt rohevõrgustiku koridor.

### III PLANEERIMISLAHENDUS

---

#### 1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Kinnistu on käesoleva detailplaneerimisprojektiga jagatud järgmiselt:

- 6 väikeelamukrunti: 4 krunti üksikelamu rajamiseks,  
2 krunti üksikelamu ehitamiseks kruntidevahelisele piirile (paarismaja),
- 1 juurdelõike krunt liitmiseks Tammelehe 20 maatüksusele,
- 1 üldmaa krunt,
- 2 liiklus- ning tehnorajatiste maaks.

Planeeritava kvartalisese tee kaudu on antud juurdepääs uutele kruntidele ja pargi alale. Teine liiklusmaa krunt on planeeritud paralleelselt olemasoleva T11 riigimaanteega: krundile on ette nähtud jalgratta- ja jalakäigutee.

#### 2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele hoonestusalale lahtise hoonestusviisiga. Ühel krundil võib olla üks hoonemaht: elamu blokeerituna abihoonena. Hoonete katuse harjajoone suunad on märgitud hoonestusplaanile. Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne, põhjamaine ja kasutada tuleb naturaalseid materjale (sobilik oleks puit kombineerituna kivipindadega), soovituslikult võiks rajada viilkatusega suhteliselt madalaid (harjakõrgus max 9m) hooneid millede ümber säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Oluline oleks sellise planeeritud väikese asumi puhul, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult. Planeeritavate väikeelamukruntide tänavapoolsetele piiridele võib rajada metall- või kivipostidel metallist või puidust piirdeid maksimaalse kõrgusega 1,0m. Planeeritavate väikeelamukruntide vahelistele piiridele võib rajada metallist võrkpiirdeid kombineerituna loodusliku hekiga või metall- või kivipostidel metallist või puidust piirdeid. Piirete maksimaalseks kõrguseks kruntidevahelistel piiridel on lubatud 1,0m.

Maanteepoolsetel kruntidel (Tammetõru 49, 47 ja 45) on märgitud piirde rajamise asukoht eraldi.

Elamute projekteerimiseks väljastab vastava avalduse esitamisel Saue valla arhitekt konkreetsed täiendavad projekteerimistingimused. Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimisloaga.

Kruntide ehitusõigus on antud vastavas tabelis nr.1 joonisel NR.3 HOONESTUS- JA MAAKASUTUSPLAAN.

#### 3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Iga elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa soovituslikult lahendada eraldi haljastusprojektiga säilitades maksimaalselt kõrghaljastust, mis annab igale krundile privaatsuse ning tagab Harju maakonna üldplaneeringuga alale määratud rohekoridori säilimise.

Tallinn-Keila maantee ääres kasvav kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses võimalikus mahus, et summutada maanteelt tulenevat müra ja saastet.

Planeeritavale alale tehtud mürauringute järgi ei ületa mürataseme Tallinn-Keila maantee äärde planeeritavatel väikeelamukruntidel hoonestusala piiril mürataseme norme. Tallinn-Keila maantee äärde tuleb kogu Saue linnast mööduva teelõigu ulatuses projekteerida müratõke üheaegselt ja ühtlase kujunduse järgi maantee rekonstrueerimisprojekti osana.

Tekkinud jäätmed komposteerida või koguda konteineritesse omal krundil. Prügi äraveo kohta sõlmitakse vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Planeeritava elamukvartali kõrvale Tammetõru tänava äärde on ette nähtud koht sorteeritud olmeprügi konteineritele.

#### 4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala jääb Tallinn-Keila maantee äärde. Tallinn-Keila maantee teekaitsevööndi laiuks on 50,0m maantee planeeringuala poolse sõiduraja teljest.

Kinnistu põhja- ja läänepiiril on olemasolevad linnatänavad – Tammelehe ja Tammetõru tänavad.

Alale on planeeritud liiklusmaakrunt, mis teenindab rajatavaid elamukrunte. Tänavateemaa-ala laiuks on planeeringuga antud 9,5m. Tänavalaiuks on 4,1m. Teekaitsevöönd kummalgi pool teemaa-ala on 0m, ühtides krundi tänavapoolse piiriga. Planeeritud valgustatud tänav kaudu on tagatud jalakäijate juurdepääs linnapargile.

Uutele planeeritavatele kruntidele on juurdepääs antud nii olemasolevatelt linnatänavatelt kui ka planeeritavalt teelt. Tänav kaetakse tolmuva kattega. Tänavateemaa-alale paigaldatakse kõik ühised tehno-võrgud.

Planeeritavate väikeelamukruntide ja Tallinn-Keila maantee vahele on planeeritud jalgratta- ja kõnnitee. Kergliiklustee laiuks on 3,8m. Tee kaetakse tolmuva kattega.

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

#### 5. TULEKAITSEABINÕUD

Rajatavad elamud võivad kuuluda tulepüsisusklassi TP3. Vastavalt sellele on kruntide piiril antud ehituskeeluala laiuks minimaalselt 5,0m. Tulekustutusvesi saadakse linnatänavate temaa-alale paigaldatud tuletõrjehüdrantidest (vt.IV INSENERTEHNILINE OSA).

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ning veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. (Alus: Tuleohutuseeskirjad, Üldeeskiri TE-1, juuni 1998.a.)