

## **I ÜLDOSA**

---

### **1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID**

- Planeerimisseadus;
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr.383, 18.aprill 2006.a. Tuula külas Tiigi 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

### **1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD**

Planeeringu koostamisel on kasutatud maamöödubüroo Survey OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.217, juuli 2005.a.).

### **1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tiigi 1 kinnistul ehitusõiguse seadmine kuni kahe väikeelamu ehitamiseks.

#### **ÜLDEESMÄRGID:**

- maaüksuse jagamine ja sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse ulatuse määramine
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- liikluskorralduse lahendamine;
- servituutide ja piirangute vajaduste määramine;
- insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;
- keskkonkaitseliste abinõude väljatöötamine.

**Käesolev detailplaneering ei ole Saue valla üldplaneeringut muudev planeering.**

## II OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1. ASUKOHT

Planeeringuga käsitletav ca 7,4ha suurune L-tähe kujuline maa-ala asub **Harjumaal Saue vallas Tuula külas**. Planeeringuala paikneb T-11370 Keila – Ääsmäe riigimaantee ja Keila jõe vahelisel alal, Keila linnast lõuna pool, Tallinn-Pärnu mnt-st põhja pool. Planeeringuala piirneb lõunast Tuula küla keskuse tiheasustusalaga (üksikelamud ja korterelamud), läänekaarde jääb metsatukk, põhja ja idakaarde põllud. Keila-Ääsmäe riigimaantee jääb planeeringualast ca 300m kaugusele läänesuunas.

Planeeringuala piirneb põhjast Kopli 2 mü-ga (maatulundusmaa), idast Jõekäärü mü-ga (maatulundusmaa), lõunast Preegli mü-ga (maatulundusmaa) ja Tiigi mü-ga (hoonetega maatulundusmaa) ning läänest Pargi mü-ga.

Juurdepääs planeeringualale on Keila-Ääsmäe T-11370 riigimaanteelt maha pöörates (planeeringualast loodes) läbi Tuula küla (vt.kontaktala skeemi) valla registris olevate teede nr.421 ja nr.416 kaudu läbi eramaade.

### 2.2. ASENDIPLAAN

Kinnistu on L-kujuline endine põllumaa, põllutee ääres mõned puud. Suhteliselt tasase reljeefiga, kerge kaldega põhjakaare suunas. Läänepiiril ja dapiiri piki põldudevahelist teed on kraav, lõunapiiril on drenaazitoru, l Põllumajanduslikku drenaazi ole.

Kinnistu andmed:

nimetus	Katastriüksuse nr	pindala	sihtotstarve	kitsendused	omanik
Tiigi 1	72704:001:0230	7,38ha	100% maatulundusmaa.	teed K-1 kraavid K-2	Reval Ekspert OÜ

Kinnistu ei ole hoonestatud

### 2.3. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Tallinna, Keila ja Saue linnade lähedus;
- + kiire pääs nii Tallinn-Pärnu mnt-le kui ka Tallinna ringteele;
- + miljööliselt sobiv asukoht väikeelamute rajamiseks (olemasoleva tiheasustusalala laiendamine);
- juurdepääs läbi eramaade;
- ala puhul on tegemist lageda põllumaaga;
- insenervõrkude puudumine (veevarustus ja kanalisatsioon) lähipiirkonnas;
- teenindusasutuste puudumine planeeringuala lähiümbruses;
- Tuula küla keskus on korrastamata ja vajaks vallapoolset tähelepanu ja tuge piirkonna arenemiseks.

14

### III PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1. MAA-ALA KRUNTIMINE

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaseid piiranguid Tiigi 1 maaüksuse planeerimisele ei ole.

Saue valla üldplaneering käsitleb käesolevat ala kui hajaasustusala ja seega on 1 ha suuruste kruntide planeerimisega tegemist üldplaneeringukohase detailplaneeringuga.

Käesolev planeeringulahendus näeb ette alale 2 üksikelamu rajamise küla kompaktses hoonestusega territooriumi piiril. Kui arvestuslikult on perekonnas 4 inimest, siis lisandub 4x2 = 8 inimest.

Tiigi 1 mü on käesoleva detailplaneeringuga jagatud 4-ks krundiks järgmiselt:

- 2 üksikelamu krunt:
  - lubatud ehitada kuni 3 hoonet:
    - põhihoone kuni 2-korrust,  
hoone ehitusaluse pinnaga kuni 200m<sup>2</sup>  
brutopind kuni 350  
lubatud katuseharja kõrgusega kuni 9m
    - 2 abihoonet - üks korrus  
hoonete ehitusaluse pinnaga kokku 100m<sup>2</sup>  
" brutopinnaga " 100m<sup>2</sup>  
lubatud katuseharja kõrgusega kuni 6m
- 1 liiklusmaa krunt: teemaa-ala laiuks on planeeritud 18m, maa-ala koosseisu on määratud ka olemasolevad kuivenduskraavid;
- 1 maatulundusmaakrunt.

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%
<b>E</b>	ELAMUMAA	18 564	25,2
<b>M</b>	MAATULUNDUSMAA	50 895	69,0
<b>L</b>	TRANSPORDIMAA	4 295	5,8
	KOKKU	7,38ha	100

Vastavalt Saue valla ehitusmäärusele on ette nähtud ca 15% kõrghaljastusega üldmaade planeerimine. Käesoleva planeeringulahendusega on ette nähtud 2 ca 1ha suurust elamukrunti, siis eraldi üldmaa krundi kavandamine ei ole reaalsetl vajalik ja otstarbekas.

#### 3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud üksikelamud on ette nähtud paigutada kruntidele tähistatud hoonestusalale lahtise hoonestusviisiga, jättes hajaasustusprintsibil hoonestusalade vahele 30m. Ühel krundil võib olla kuni kolm hoonemahtu (elamu ja kaks abihoonet). Hoonete arhitektuur peab olema traditsioonilise lahendusega, olema stiililt lihtne, Eesti ehitustavasid järgiv. Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi, krohvipinnad). Iga krundi arhitektuursed tingimused on antud **Põhijoonisel Kruntide ehitusõigus**.

**Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.**

Piirdeaeda võib rajada detailplaneeringu põhijoonisel ettenähtud asukohale. Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektide koosseisus ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Piirete kõrguseks on 1,5m – 1,8m ja materjaliks puit-lipp või puit-latt või võrkpiire kombineerituna haljastusega. Arhitektuurselt peaksid piirded olema kerged, läbipaistvad.

Kruntide ehitusõigus on antud vastavas tabelis *joonisel nr.4 PÕHIJONIS*.



### 3.3 KESKKONNAASPEKTID, HALJASTUS JA HEAKORD

Käsitlev kinnistu on enamuses rohumaad, endine põllumaad, ilma madal- ja kõrghaljastuseta. Kaitstavad loodusobjektid alal ei ole, reostunud alad puuduvad. Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitsitud põhjaveega alade hulka.

- Planeeritud kruntide veega varustamine on ette nähtud lahendada olemasoleva puurkaevu baasil.
- Piirkonnas puuduvad ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Reovesi kanaliseeritakse igale krundile paigaldatavasse mahutisse.

Olemasolevate kraavide hooldamine on iga kinnistuomaniku seadusjärgne kohustus.

#### Haljastus

Planeeringualast läänes on metsaala, mis tasakaalustab Tiigi 1 kinnistu hetkelist kõrghaljastuse puudumist ja avatust tuultele. Kuna tegemist on lageda alaga, on soovitatav elmukruntide põhjaküljele rajada kas vabakujuline okaspuuhekk, mis on seotud vabakujulise okas- ja lehtpuude segaistutusrühmadega või traditsiooniline kuusehekk. Lisahaljastus võiks olla kruntide erinevates osades, moodustades kruntide vahele privaatsemad alad ning eristades kruntidele planeeritavat hoonestust.

#### Õhusaaste

Planeeringualale on ette nähtud 2-e pere-elamu rajamine. Hoonete kütmiseks on võimaliku erinevad küteliigid: kergkütteeõli, elektriküte, puuküte. Kaugkütet piirkonnas ette pole nähtud, lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuultega kiiresti. Soovituslikult võiks planeeritud elamutes kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade näol.

Kuna piirkonnas puudub täna transiitliiklus, siis sellest tekkivat müra ja õhusaastet ei ole.

Arvutuslikult on planeeringuala autode arv kuni 4 autot.

#### Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaolmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritaval alal on ette nähtud elamukruntidel koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga krundi omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biologunevad jäätmed komposteeritakse omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

### 3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kruntidele on T-11370 Keila – Ääsmäe maanteelt läbi Tuula küla keskuse valla registris oleva tee nr.421 ja nr.416 kaudu, läbi eramaade. Tuula küla liikluskoormus on perspektiivselt suurenemas, siis on planeeringulahendusega Tuula keskust läbivale olemasolevale teele tehtud teemaaala ettepanek, et edaspidi oleks see võimalik munitsipaliseerida ja seeläbi tagada tee korrashoid.

Planeeringuala sisene liiklus on ette nähtud erateelt, millele on Tiigi 1 mü piires moodustatud eraldi liiklusmaa krunt.

Parkimine on ette nähtud omal krundil (3 parkimiskohta krundile), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

### 3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusosa koostatud vastavalt Vabariigi Valitsuse Määrusele nr.315, 2004.

Rajatavad hooned võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa on määratud 30m. Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass määratakse selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Tulekustutusvesi saadakse piirkonda paigaldatavast tuletõrjervee mahutist (54m<sup>3</sup>) vastavalt EVS 812 osa 6 nõuetele.

### 3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUD ELAMUPIIRKONNAS (EVS 809-1:2002)

- Elurajoonide integreerimine linna terviksüsteemi (tühermaadest või infrastruktuurilistest tõketest tekkiva eraldatuse puudumine) ja uute elamute ehitamine linliku ehitustihedusega (10-300 elamut 1 aakril, s.o. 0,404 hektaril) loob naabruskonna tunde ja vähendab kuriteohirmu ning tänavakuritegevuse riski.
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riski. Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi, nt. pesu, tööriistade ja jalgrataste varastamist eravaldustest väljaspool elamuid. Eriti oluline on, et esimesel korrusel paikneksid korterid või kauplused.
- Läbi naabruskonna piiratud liikluse võimaldamine ja sel elavate inimeste välismaailmast täieliku eraldamise vältimine vähendab kuriteohirmu (hoiduda "tarastatud kogukondade" ja "kindluste" ehitamisest). Jalgrattateede ja jalgradade võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laialihajutamist. On soovitatav, et päeva vaiksetel tundidel on teatud suundades mõned ratta- ja jalgrajad ühendatud.
- Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.
- Atraktiivne massikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu.
- Korrashoid ning eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone, suurendab omanikutunnet ja vähendab kuriteohirmu. Elanike vabatahtlikele hooldetöödele ärgitamiseks on tõhus luua piirkonda teatud omavalitsusliku elemendiga naabruskonna haldamissüsteem.
- Kuriteohirmu saab vähendada politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil (soovitava mitte autodes vaid jalgsi) eriti selliste ametnike poolt, kes tunnevad hästi antud naabruskonda.
- Kindlate reeglite sätestamine hoonestu omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu vähendades seega ka kuriteohirmu.
- Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.
- Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutus olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, grafiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, grafitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelvalve. Korrashoiustrateegia töötab kõige paremini koos kindlate reeglitega ühiskasutus olevate paikade kohta, millest teavitavad noorukite grupe nii elanikud kui järelvalvet teostavad isikud. Reeglid toimivad tõhusalt kui noortel on olemas oma kogunemiskohad kus koos käia.
- Politsei või turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus vähendab vägivaldsohtu. Jälgimisega võib tegeleda ka uksehoidja, majahoidja või naabrivalve, mida võimalusel toetab videovalve, millega saavad valvavad jälgida sissepääse, lifte, trepikodasid, garaaže, jalgrattahoidlaid jne.
- Ainult majaanikele võimaldatud juurdepääsuga (kontroll-läbipääsusüsteem) garaažid vähendavad autodega seotud kuritegevuse riski. Korraliku piirdega välisparklad on autovarastele vähem atraktiivsed.
- Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegevuse riski.

- Parklate ja garaazide jälgimine politsei ja turvateenistuse patrullide, uksehoidjate või naabrivalve poolt, teostatud videovalvega, vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Lukustatud sisenemisruumid ja jalgrataste hoiuruumid vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.



## IV INSERNERTEHNILINE OSA

### 4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Piirkonnas ühisveevarustus ja -kanalisatsioon puudub. Tiigi 1 maaüksusele kavandatud elamute veevarustus on ette nähtud olemasoleva puurkaevu baasil. Nimetatud puurkaev pass nr.3841 asub Mõisa 2 moodustataval maaüksusel ja kuulub Rein Riga`le. Puurkaevu tehnilised näitajad võimaldavad veega varustada ka asumi idasuunas arenevaid Raudsepa (algatatud Saue Vallavalitsuse 17.oktoobri 2006 korraldusega nr.1079) ja Pihlaka (algatatud Saue Vallavalitsuse 13.detsembril 2005 korraldusega nr.997) uusi elamualasid.

Planeeritud veetorustikud on ette nähtud transpordimaa-alale sõidutee, kergliiklustee ja krundipiiride vahele.

Liitumispunktid on kavandatud planeeritud transpordimaale.

Tulekustutusvesi saadakse üldmaale paigaldatavast tuletõrjevee mahutist teenindusraadiusega 150m.

Ühiskanalisatsiooni torustike puudumise tõttu on ette nähtud olmereoveed kanaliseerida igale krundile paigaldatavasse plastkogumismahutisse (min 8m<sup>3</sup>). Detailplaneeringulahendusega on reserveerinud maa ka kanalisatsioonitorustike paigaldamiseks transpordimaale.

Sade- ja drenaažveed on ette nähtud suunata piirkonna olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Sadevee ühendused teostada PEH T8 plasttorudega, kasutades plastist kontrollkaeve. Torustikud paigaldada killustikalusele.

Veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamise tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda Saue Vallavalitsuselt täiendavad projekteerimistingimused ja ressursivaldajalt tehnilised tingimused.

### 4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse lahendus on koostatud Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised tingimused nr.105479, 08.01.2007.a.

Tiigi 1 maaüksusele kavandatud kahele elamukrundile on elektritoide ette nähtud Tuula alajaama „F3“ fiidri lähimalt õhuliinimastilt.

Õhuliinimastilt nr.8 kuni Tiigi 1 kinnistuni on elektrivarustuse tööprojekti „Tiigi 1 mü elektrivarustus“ koostanud OÜ Elekman (Tiigi 1 DP kaustale lisatud).

Liitumiskapp „Tiigi 1“-st on ette nähtud viia maakaabel kuni planeeritava teemaa-alani ning sealt piki liiklusmaad kuni elamukruntide vahelise piirini, kuhu paigaldatakse liitumiskilp kruntide elektrienergia-ga varustamiseks.

Liinide trassid ja liitumiskilpide asukohad on näidatud insenervõrkude koondplaanil. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Elektrivarustuse väljaehitamise tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda Saue Vallavalitsuselt täiendavad projekteerimistingimused ja ressursivaldajalt tehnilised tingimused.

### 4.4.SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Elion Ettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.5773807, koostatud 20.12.2006.

Planeeringuala läänepiiril, maantee ääres, paikneb Elioni MKSB 7x4 maakaabli trass. Planeeritav maakaabel on ette nähtud liita olemasoleva kaabliga sobivalt valitud kohas, mis arvestaks ka pers-

Tuula küla Saue vald Harjumaa

pektiivseid piirkonna arengusuundi. Täpne asukoht on märgitud *põhijoonisel*. Mõlemale elamukrundile on ette nähtud maakaabli sisestused.

Sidevarustuse väljaehitamise tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda Saue Vallavalitsuselt täiendavad projekteerimistingimused ja ressursivaldajalt tehnilised tingimused.