

## Jooniste loetelu seisuga 31.07.2006

Jrk nr	Joonise nr	Joonise nimetus	Joonise kpv	Muudatuse kpv
1.	DP-1	Asukoha skeem	22.05.06	
2.	DP-2	Tugiplaan	22.05.06	
3.	DP-3	Põhijoonis	15.07.06	
4.	DP-4	Hoonestuse ettepanek	18.07.06	
5.	DP-5	Insenervõrkude koondplaan	18.07.06	

## Seletuskiri

### 1. ÜLDOSA

Saue linna Tökke tn 8b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Linnavolikogu otsus 19. jaanuar 2006 nr 32 ja Saue linna Tökke tn 8b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne DPT 05-05 (lisa Saue Linnavolikogu 19.01.2006 otsusele nr 32). Detailplaneeringuga haaratav territoorium on kinnistu katastritunnusega 72801:001:2080 suurusega 5053m<sup>2</sup> ja vajalik lähiala ca 5000m<sup>2</sup> juurdepääsutee ning ümbritseva planeeritava maa kasutusele võtuks ning rajamiseks.

Kehtiva detailplaneeringuga on maa-ala ettenähtud looduslikuks puhke-haljasmaaks. Kinnistu Tökke tn 8b maa-ala on ilma juurdesõiduta, kuivenduskraavide vaheline niiske heinamaa üksikute puudega.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmise elamumaaks, juurdepääsutee ja vajalike tehnovõrkude planeerimine.

Samuti on käesolev detailplaneeringu eesmärk Saue linna üldplaneeringu muutmise ettepanekuks.

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Tökke tn 8b kinnistu kolme elamuehituskrundi moodustamine ja liiklusmaast vabale alale. Kahe elamukrundi moodustamise geodeetilised uurimistööd on tehtud firma GEO S.T. poolt 27.03.20069 (Töö nr 2M6047).

## 2. DETAILPLANEERING

### 2.1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala käsitleb Tökke tn 8b kinnistut, Tökke tn 8, 10 ja Tökke põik 1, 3, 5, 7 vahelist ala. Planeeritav Tökke tn 8b kinnistu on sihtotstarbeta 0.5 ha suurune hoonestamata juurdesõiduteedeta üksikute puudega heinamaa.

Kinnistute vaheline riigimaa on hooldamata krundi äärtes kasvavate puudega ala. Osaliselt kasutavad külgnevad kinnistud maad peenramaana. Krundi lääneossa jääb Tökke tänava sadevete kogumiskraav.

Ala läbib ümbertõstmisele kuuluv 10 kV kaabelliin ning sissesõidutee Tökke 8, 8a, 10, 10a ja Tökke põik 1 kruntidele.

### 2.2 Planeerimislahendus

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on jagada Tökke tn 8b kinnistu sihtotstarbeta maa kolmeks elamukrundiks ja kruntide vaheline riigimaatükk kaheks elamukrundiks, mille tulemina moodustub terviklik väikeelamu kvartal.

Saue linna üldplaneeringuga on ala ette nähtud looduslik puhkehaljasmaa. Detailplaneering muudab linna üldplaneeringut.

Kruntidele on määratud ehitusõigused (krundi sihtotstarve, suurim hoonete kõrgus, ehitusalune ja brutopind, hoonete arv krundil). Planeeritavatele kruntidele määratakse kruntide hoonestustingimused, krundi piirid ja kruntidele sissesõidud, insenertehniliste võrkude vajadused ja nende asukohad.

Kruntidele pääsuks rajatakse Tule põiktänavalt läbi riigimaa uus tupiktänav, mis jätkub eramaale planeeritava krundi Tökke 8b erateena. Kogu planeeritaval alal on ette nähtud säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Planeeritavate kruntide tööprojektides näha ette täiendav haljastuse rajamine.

Autod paigutatakse vastavalt hoone lahendusele -kas garaaži, varjualusesse või hoovi.

Elamute parkimisnormatiivile vastavalt (EPN 17 tabel 7.2) peaks eramukrundil olema 2-3 parkimiskohta.

Igale eramule on ette nähtud väravasse oma prügikonteiner kuhu kogutakse soovitavalt sorteeritud prügi. Jäätmeveo korraldab krundi omanik jäätmekäitluskohtadesse, kui ei sõlmita prügikäitlemisfirmaga muid prügi paigutamise ja veo kokkuleppeid.

Keskkonnaohtlikku tegevust planeeritud maa-alal ei toimu.

### 2.3. Teed ja vertikaalplaneerimine

Planeerimisprojektiga on lahendatud planeeritavatele kruntidele juurdepääs olemasolevalt Tökke põik tänavalt. Planeeritud tänava-ala laius tuleneb Tökke põik 5 ja 7e kinnistute vahelisest laiusast jäädes 14-15m vahemikku. Tee on kahesuunalise liiklusega, sõidutee laiusel -4.6 m (sõiduauto + veoauto). Eramaale planeeritud tee laiusel on 3,5m. Tupiktänav lõpeb ümberpööramise võimalusega.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada liiklusaladelt sadevete äravool haljasaladele, andes teekatetele vajalikud põikkalded. Arvestades suhteliselt madala alaga tuleks olemasolevat maapinda, tõsta teede alas ja hoone ümbruses ca 0.5m. Vajaduse korral rajada hoonele дренаaž,

TA02024/1 Saue, Tökke tn 8b kinnistu ja lähiala detailplaneering

ärajuhtimise võimalusega ala lääneosas olevasse kraavi. Detailne vertikaalplaneerimine lahendatakse tööprojekti peale geoloogiliste uuringute tegemist.

Kruntide vertikaalplaneerimisel tuleb vältida sajuvee sattumist naaberkruntidele.

## 2.4. Tulekaitsenõuded

Tulepüsimisklassiks on arvestatud min. TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks on kruntidel paiknevad hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega - 10m.

Väline tulekustutusvee vajadus kaetakse olemasoleva tänava võrgu baasil.



### 3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 3.1 Lähteandmed

- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr TT 3614, 02.05.2006.

#### 3.2 Veevarustus

Arvutuslik vooluhulk – ca 3,0 m<sup>3</sup>/d.

Vett vajatakse olme ja tuletõrjevee vajadusteks.

Planeeritava maa-ala veevarustuse toiteallikaks on olemasolev Tökke põik tn d65mm ühisveetorustik. Planeeritud kinnistute jaoks nähakse ette uus harutorustik d50mm. Planeeritava ühisveetorustiku pikkus – ca 160m. Moodustatavatele kinnistutele on planeeritud iseseisvad veeühendused liitumispunktidega kuni 2m kaugusel väljaspool kinnistute piire, liiklus- ja transpordimaa alal.

Välisvõrkustustusevesi saadakse Tökke tänava olemasolevast tuletõrjehüdrandist. Arvutuslik veevajadus väliseks tulekustutuseks – 10 l/s.

#### 3.3 Kanalisatsioon

Arvutuslik olmeheitvee vooluhulk – ca 3,0 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritava ala kanaliseerimine lahendatakse lahkvoolsena. Olmeheitvee kanaliseerimisel on eelvooluks olemasolev Tökke põik tn d200mm ühiskanalisatsioonitorustik. Arvestades, et liiklus- ja transpordimaa kinnistul pos. nr. 8 ning hoone ümbruses tõstetakse maapinda ca 0,5m, on võimalik lahendada kanaliseerimine isevoolselt. Liiklus- ning transpordimaa alale on planeeritud kinnistute tarbeks d160mm ühiskanalisatsioonitorustik (ühistorustiku pikkus ca 160m).

Moodustatavatele kinnistutele on planeeritud iseseisvad kanalisatsioonilahendused liitumispunktidega kuni 2m kaugusel väljaspool kinnistute piire, liiklus- ja transpordimaa alal.

Sajuveed moodustatavatelt kinnistutelt hajutatakse kinnistute piires haljasaladele. Moodustatavatele kinnistutele pos. nr. 2 ja 3 on planeeritud killustikuga täidetud peitkraav.

### 4. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval alal nähakse ette viis eramut, millele planeeritakse 3-faasilised toited peakaitsmetega 25 A.

EE AS Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste nr 65001 kohaselt pikendatakse olemasolevat õhuliini planeeritavate eramuteni. Liitumiskilbid paigaldatakse õhuliini mastidele. Olemasolev paljasjuhtmega õhuliin asendatakse rippkeerdkaabliga (AMKA) immutatud puitpostidel. Planeeritavale õhuliinile eraldatakse Tökke 10/0,4 kV alajaamas fiider (“Tökke”). Väljaviik alajaamast planeeritakse kaabliga.

“Tökke” fiider alajaamas sisustatakse sulavkaitsmetega. Liini trassi vt. joonis DP-5.

Keskpinge kaabel nr 2411, mis jääb ehituse alla, asendatakse tellija kuludega (L=90 m).

TA02024/1 Saue, Tökke tn 8b kinnistu ja lähiala detailplaneering

Sissesõidutee alla jäävad keskpinge kaablid nr 11309, nr 11310 ja nr 10111 paigaldatakse liiklusmaa haljasala alla pikkuses 30 m.

## 5. SIDE

Planeeritavate elamute telefoniseerimiseks. Eesti Telefoni tehniliste tingimuste nr 3854465 kohaselt paigaldatakse kaablipostist Tökke tn 10/Tökke põik trosskaabel kuni sidepostini Tökke tn 8a ees.

Edasi kuni elamuteni planeeritakse Sideliin kaabliga plasttorust kanalisatsioonis. Liini trassi vt. joonis DP-5.

## 6. JÄÄTMEKÄITLUS

Olmepüügi kogutakse oma krundilt sorteeritult konteinerisse. Jäätmeveo korraldab krundi omanik jäätmekäitluskohtadesse.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttesse.

## 7. KESKKONNASEISUNDI HINNANG

### 7.1 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub osaliselt aadressil Tökke tn 8b ja külgneval riigimaal, olles kahest küljest piiratud kraavidega. Läänest külgneb krunt Tökke tänava sajuvete magistraalkraaviga, põhjast hooldamata segametsaga ja Saue alajaamaga, idast Tökke põik elamutega. Kinnistu ja Tökke põik elamute vahele jääb üksikute leht- ja okaspuudega hooldamata olmeprügiga risustatud riigimaa ala, kus naaberkinnistud kasvatavad ka juurvilja.

### 7.2 Kinnistu kirjeldus

Planeeritav Tökke 8b kinnistu oli enne omaniku vahetumist hooldamata metsaalune maa. Momendil on ala traatvõrkpiirdega piiratud korralikult niidetud rohumaa. Krundil on teostatud kujundusraie. Kasvama on jäätud ilusad, elujõulised, silmaga nauditavad puud - kased, pajud ja saared. Saasteallikaid krundi vahetus läheduses ei ole.

Uuritav ala asub õhukese pinnakattega jääjärvelisel tasandikul. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.50 m – 33.30 m. Krundi reljeef on üldise languga raudtee suunas.

Krundil geoloogilisi uuringuid teostatud ei ole. Pinnasevesi võib kraavide järgi otsustades sademeterohkel perioodil tõusta ca 0.50m sügavuseni maapinnast.

### 7.3 Teed ja kommunikatsioonid

Momendil pääseb krundile läbi omaniku krundi Vana-Keila mnt.-lt ja alajaamatagusest pinnasteelt, mis suubub Tökke põik tänavasse. Lähimad kommunikatsioonid on tänavatel Tökke ja Tökke põik.

### 7.4 Kokkuvõte

Asukoht on soodne elamute ehitamiseks. Planeeringu kohaselt moodustub piirkonda terviklik elamukvartal. Kaasaegsed kommunikatsioonid on suhteliselt lähedal. Arvestades kõrget pinnavee taset ja suhteliselt madalat ala, on sadevete kogumiseks kruntide vahel soovitav kruntidel 2 ja 3 kujundada krundi lõunaossa kraav või madalam ala kaldega magistraalkraavi suunas. Hooned on soovitav ehitada keldrita.

## 8. SOOJAVARUSTUS

Soojusvarustus lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.