

**HARJU PROJEKTBÜROO OÜ**

Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Lagle pst 3. Tel. 6 552773  
RETTER NR. 10863206-0001.

Töö nr: 17-05DP

**UUETOA TEE 6, UUETOA TEE 8, UUETOA TEE 10,  
UUETOA 12, UUETOA TEE 14, UUETOA TEE 16,  
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

Harjumaa, Saue vald, Alliku küla.

Omanik:

A. Tootsi

Projektbüroo juhataja:

T. Aus

Arhitekt:

T. Sirp

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

##### 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 parkimine.
- 3.5. Haljastus ja heakord.
- 3.6. Kuritegevuse ennetamine.
- 3.7. Keskkonnakaitse

##### 4. Insenervarustus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 4.3. Elektrivarustus ja side.

### B. LISAD

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr .277 26.04.2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta;
- Kooskõlastuste koondtabel
- Väljavõtted kooskõlastustest
- Situatsiooniskeem M 1:70 000
- Väljavõtte kehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneeringust M 1:2000 ja detailplaneeringu ehitusõiguse tabel.

- Saue Vallavolikogu otsus nr.076 23.10.2003.a.Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringu kehtestamise kohta.
- Saue Vallavalitsuse korraldusnr.1035 02.12.2003.a. aadresside määramise kohta.
- Leping Saue Vallavalitsusega
- Väljavõtted Uuetoa tee 6-16 kinnistusregistritest
- Uuetoa tee 6 – 16 maaüksuste plaanid M 1: 500.
- kuulutused ajalehest “Harjumaa”
- Eskiislahenduste arutelu protokoll
- Asukohaskeem M 1: 10 000.
- Puurkaevu valdaja kooskõlastus-kiri 16.05.2005.a.
- Puurkaevu pass nr.1353
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused nr.65302 07.06.2005.a.

## **C GRAAFILINE MATERJAL**

- Väljavõte Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringust M 1: 1000.
- Tugiplaan M 1: 1000.
- Hoonestusõigus M 1: 1000

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDANDMED

Omanik: A. Tootsi

Tellija: A. Tootsi

Objekt: Kinnistute Uuetoa tee 6 - 16 detailplaneering.

#### 1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva katastriüksuste Uuetoa tee 6 – 16 kü detailplaneering, eesmärgiga osaliselt korrigeerida kehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneeringut ja näha ümberplaneeritavale maa-alale ette täiendavad elamukrundid ja üldmaa krunt. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikupoolne sooviavalduse Harju Projektbüroo OÜ-le ja Saue Vallavalitsuse korraldus nr.277 26.04.2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering.
- Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneering, mis on kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr.076 23.10.2003.a. A-Arhitektuuribüroo, töö nr.41/02.
- Uuetalu mü elamukvartali detailplaneering, kehtestatud 2002.a., OÜ Casa Projekt.
- Saue Vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise kohta.
- Moodustatud Uuetoa 6 – 16 kü plaanid.
- Maa-ala plaan, AS Geoestonia, töö nr. 41/02.

#### 1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Alliku külas, Laagri alevikust 1.5 km põhjapool. Juurdepääs planeeritavale alale, toimub Harku-Laagri mnt.-lt. piki olemasolevat Kotka teed. (-0.5 km). Vastavalt Saue valla üldplaneeringule (kehtestamisel) on vaadeldav piirkond reserveeritud elamuehituse otstarbeks. Planeeritav maa-ala paikneb varemkehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü elamukvartali detailplaneeringu maa-alal – korrigeerides üht osa varemkehtestatud detailplaneeringut. Antud piirkonnas laiemalt on kehtestatud mitmed

elamukvartalite detailplaneeringud. Antud alast läänepool paikneb Uuetalu mü elamukvartali detailplaneering. Analoogselt naaberaladega planeeritakse ka vaadeldavale alale väikeelamuid ja üldmaa krunti.

## 2. LÄHTEANDMED

### 2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb kokku 6 katastriüksust, mis moodustati vastavalt Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneeringule:

- registriosa number:

Uuetoa tee 6/ Uuetalu tee 8, kü tunnus 72701:002:0757, pindala 2414 m<sup>2</sup>,  
Sihtotstarve – maatulundusmaa;

- registriosa number:

Uuetoa tee 8/ Uuetalu tee 7, kü tunnus 72701:002:0756, pindala 1683 m<sup>2</sup>,  
Sihtotstarve – maatulundusmaa;

- registriosa number:

Uuetoa tee 10, kü tunnus 72701:002:0755, pindala 1617 m<sup>2</sup>,  
Sihtotstarve – maatulundusmaa;

- registriosa number:

Uuetoa tee 12, kü tunnus 72701:002:0754, pindala 1762 m<sup>2</sup>,  
Sihtotstarve – maatulundusmaa;

- registriosa number:

Uuetoa tee 14, kü tunnus 72701:002:0753, pindala 1772 m<sup>2</sup>,  
Sihtotstarve – maatulundusmaa;

- registriosa number:

Uuetoa tee 16, kü tunnus 72701:002:0752, pindala 9195 m<sup>2</sup>,  
Sihtotstarve – üldmaa;

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu joonisel DP-3.

### 2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Vaadeldava maa-ala keskosa läbib pinnasetee. Planeeritavat ala läbib põhja-lõunasuunaline 110 kV kõrgepinge õhuliin.

### 2.3. Haljastus

Ala reljeef on vähe liigendatud. Maapinna üldlangus on lääne suunas (Pääsküla jõe suunas). Planeeritud ala kujutab endast looduslikku rohumaad, kõrghaljastus puudub.

## 3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

### 3.1. Üldised planeerimispehiohtted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub tellija soovidest, olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

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
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste pehiohtetega:

- Käesoleva tööga eraldi tehnovõrke ei lahendata. Vaadeldava ala teed ja tehnovõrgud on lahendatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringuga.
- Hoonestusõiguse kujundamisel arvestatakse perspektiivse 330 kV kõrgepinge õhuliini kaitsevööndiga.
- Kinnistatud kruntide sihtfunktsiooniks on väikeelamumaa.
- Planeeritavale alale nähakse ette haljasala.
- Pääsküla jõe piiranguvöönd – 100.0 m ei ulatu planeeritavale alale.

### 3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 6 väikeelamumaa krundi ja 1 sotsiaalmaa krundi moodustamine.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Väikeelamumaa	(EE)	11 263 m <sup>2</sup>	(6 kinnistut)
Sotsiaalmaa	(Ü)	7 180 m <sup>2</sup>	(1 kinnistu)
Planeeritava ala pindala:		18 443 m <sup>2</sup>	

### 3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud 6 varem moodustatud maatulundusmaa katastriüksusega. 5 katastriüksust jäävad pindalaliselt muutumatuks: katastriüksustele aadressidega Uuetoa tee 6 – 14 nähakse ette ehitusõigus elamu ehitamiseks. Suurim katastriüksus (9195 m<sup>2</sup>), aadressiga Uuetoa tee 16 läheb kaheks jagamisele: moodustub elamukrunt suurusega 2015 m<sup>2</sup> ja üldmaa krunt suurusega 7180 m<sup>2</sup>. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud olemasoleva 110 kV kõrgepinge õhuliini 25.0 m kaitsevööndiga ja persp. 330 kV kõrgepinge õhuliini 40.0 m kaitsevööndiga. Planeeritavate elamute orientatsiooni ja paiknemise seisukohalt on kahel kinnistul, aadressidega Uuetoa tee 6 ja Uuetoa tee 8 on võimalus elamu ehitus 5.0 m ulatuses persp. 40.0 m kaitsevööndisse. Abihooned võivad krundi ehitusala ulatuses paikneda eelpoolnimetatud kaitsevööndis. Varem moodustatud kinnistutel, aadressiga Uuetoa tee 6, Uuetoa tee 8 ja Uuetoa tee 10 on ehituskeelualad krundi lääneservas suurendatud 2.0 m – 5.0 m-ni.

Ehitusalad ja hoonetevahelised kujud on määratud peamiselt lähtuvalt valgustingimustest, tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-3.

Käsitletavasse elamukvartalisse on planeeritud 6 väikeelamumaa krunti. Hoonestusviis on lahtine. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Elamutest/abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Hoonete välisviimistlus vaba (v.a. palk), vältida plastfassaadide kasutamist. Katusekattematerjal peaks stiiligruppidel olema ühtne või üksteisele lähedane. Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 0-36°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 8.5 m, abihoone – 5.0 m. Üksikelamu krundil võib max. paikneda 2 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu. Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvuhooneid, lehtlaid. Haljasalad on planeeritud vajadusega tagada sportimise, vabaajaveetmise ja ühiste ürituste korraldamise võimalused planeeritaval alal.

Sademeterohkel aastaajal on tegemist liigniiske alaga, seetõttu ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, 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 parkimine.

Teede lahenduse aluseks on kehtestatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneering. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Laagri-Harku mnt.-lt lähtuva Kotka tee (kohalik valla maantee) kaudu. Juurdepääsuks plan. elamukruntidele nähakse ette Uuetoa tee ja Uuetalu tee. Nendele teede teekaitsevöönd on 5.0 m krundi piirist. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Teed kuuluvad asfalteerimisele. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Insenerivõrgud paigutatakse haljasribade alla. Haljasribad on projekteeritud keskelt lohku. Teede ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismormatiivile nähakse väikeelamu kohta 2-3 parklakohta. Parklate paiknemine krundil lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

#### 3.5. Haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Seetõttu on ette nähtud elamukruntide 15% kõrghaljastuse rajamise nõue. Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Lisaks sellele saab suurema haljastusega alad rajada plan. sotsiaalmaale. Istutustöid näha ette vaid konkreetse haljastuskavandi alusel. Teede äärde näha ette tihe põõsasrinne. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest. Krundipiirded rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed + hekk.  $H_{max} = 1.5$  m. Teedeäärsed piirded täiendada betoonsokliga. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkatttega. Tänavavalgustus lahendatakse metallpostidel paiknevate kuplitega.

3.6. Kuritegevuse ennetamine. 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. Naabruses olevatest elamutest avanevad vaated planeeritavale alale. Projekteeritavate hoonete esimeste korruste klaasitavadavad tuleb paigutada nii, et need oleksid nähtavad naaberalade poolt. Samuti vähendavad kuriteoohu inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Süütamisrisiki vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada, samas jälgides, et valgus ei paistaks häirivalt naaberelamute akendes. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumise ohtu. Valgustus, piirded ning kontroll vähendavad sissemurdumise, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

### 3.7. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik heitveded kuuluvad kanaliseerimisele (I-etapil kogumismahutite baasil). Kogumismahuti asukoht määratakse koostatava elamu projekti mahus. Teede maa-alal on reserveeritud alad persp. ühiskanalisatsiooni tarbeks.

Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele. Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse (RTI 1998, 57, 861) nõuetest. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega.

## 4. INSENERVARUSTUS

### 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vaadeldav maa-ala on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega.

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva katastriüksuste Uuetoote 6 – 16 kü detailplaneering, eesmärgiga osaliselt korrigeerida kehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneeringut ja näha ümberplaneeritavale maa-alale ette 6 väikeelamu krunti ja üldmaa krunt. Tehnovõrkude lahenduse aluseks on kehtestatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneering. Eelpoolnimetatud detailplaneering haakub naaberalaga – varemplaneeritud Uuetalu mü detailplaneeringu tehnovõrkude ja teedega.

Veevarustus lahendatakse naabermaaüksuse – Uuetalu mü puurkaevu (pass nr.1353) baasil. Käesolevasse töösse on lisatud puurkaevu valdaja kooskõlastus-kiri 16.05.2005.a.

Planeeritava 6 elamu veevajadus on 4.0 m<sup>3</sup>/ö.-p.

Vajalik tulekustutusvesi saadakse D110 ringistatud veetorustikule paigaldatud soojustatud maapealse tuletõrjehüdrandi baasil, Uuetalu tee ja Uuetoa tee ristmiku piirkonnas, mis peab tagab vajaliku tulekustutusvee – 5 l/s.

Kuna antud momendil puudub piirkonnas kanaliseerimise võimalus ühisvõrkudesse, siis nähakse ette paigaldada kinnistutele oma klaasplastist kogumismahutid V=10.0 m<sup>3</sup>, mis kuulub perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele. Kogumismahuti asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimise staadiumis, silmas pidades hilisema liitumisvõimalusega perspektiivse ühiskanalisatsiooniga.

Varemplaneeritud teemaale on reserveeritud ala perspektiivse kanalisatsioonitorustiku rajamiseks, kuhu ka seejärel liitutakse.

#### 4.3. Elektrivarustus ja side

Vaadeldav maa-ala on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega. Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva katastriüksuste Uuetoa tee 6 – 16 kü detailplaneering, eesmärgiga osaliselt korrigeerida kehtestatud Uuetoa IV ja Aaviku mü detailplaneeringut ja näha ümberplaneeritavale maa-alale ette 6 väikeelamu krunti ja üldmaa krunt. Tehnovõrkude lahenduse aluseks on kehtestatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneering, mis on kooskõlastatud EE AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju prk., kooskõlastus nr.54 10.01.2003.a. Nimetatud detailplaneeringus on reserveeritud vajalikud maa-alad kaabelliinide tarbeks. Varemplaneeritavad 0.4 kV kaabelliinid on ette nähtud rajada piki transpordikinnistuid. Detailplaneeringule on kantud 110 kV kõrgepinge õhuliini 25.0 m kaitsevöönd ja perspektiivse 330 kV kõrgepinge õhuliini 40.0 m kaitsevöönd.

Kuue elamukrundi elektrivarustuse lahendamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused Nr.65302 07.06.2005.a. Toitealajaam: Laagri toitefiider: Tooma Jaotusalajaam: ehitatav Tootsi Jaotusfiider.

Elektrienergiaga varustamine näha ette ehitatavast “Tootsi” 10/0.4 kV komplektalajaamast, mis paikneb Uuetoa tee ja Uuetalu tee ristmikul. Planeeritav 0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidega, ringliin, jaotuskilpidesse. Jaotuskilpide kõrvale on planeeritud liitumiskilbid.

Igale krundile on oma arvesti koht. Kohad on planeeritud kruntide vahetus lähedusse.

Igale krundile on arvestatud vähemalt 3L 16 A. Kui töö käigus selgub, et on vajalik enam, on see võimalik lahendada.

Sidevarustus - on lahendatud vastavalt Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringule piki Uuetoa teed plan. liinirajatistest.

Koostas: arhitekt Tõnis Sirp  
GSM 56 67 63 59