

## **I ÜLDOSA**

---

Käesoleva detailplaneerimisprojekti on koostatud Migareli Grupp OÜ tellimisel temale kuuluva kinnistu jagamiseks ja katastriüksuse maa sihtotstarbe muutmiseks.

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

### **LÄHTEANDMED**

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr.825, 20.09.2001.a.

Planeeringu koostamisel on kasutatud A Projekt OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.96-01, 10.2001.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna 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 vallas Vanamõisa külas Välja II maaüksusel**.

Käsitletav ala jääb Tallinn-Keila maanteest 0,5 km põhjakaare poole endisele põllu alale. Kinnistu on 3,37ha suurune, katastriüksuse nr.72701:002:0330 sihtotstarbega **metsamajandusmaa 100%**.

Osaliselt metsaga kaetud planeeringuala on Saue linna piiridest 0,5 km kaugusel, Tallinnani on 9,5 km ja Keilani 4,5 km.

Kinnistu piirneb edela- ja loodeküljest külavahetega, kirdepoolt metsa alaga ja kagupoolt rohmaaga.

### ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + ala läheduses on olemasolevate teede- ja ühistranspordivõrk;
- + alal ei ole lammutatavaid ehitisi;
- + elamukvartali jaoks sobiv asukoht Saue, Keila ja Tallinna läheduse tõttu;
- + maa-ala on tasase reljeefiga ja valdavalt kohe ehituse alustamiseks kõlblik maa;
- + eriti atraktiivseks teeb ala olemasolev kõrghaljastus (vt. Keskkonnamõjude hindamine).
  
- kinnistut läbib lõuna-lääneservast üldkasutatav külavahetee, mis eeldab eraldi katastriüksuse moodustamist või servituudi seadmist uutele elamukruntidele;
- elamukvartali veevarustuse tarbeks tuleb rajada puurkaev;
- territooriumil ja selle vahetus läheduses ei ole kanalisatsioonikollektorit, tuleb rajada esimeses etapis elamukvartal kogumismahutitega ja teises etapis otsida koos omavalitsusega võimalusi ühiskanalisatsiooniga liitumiseks;

### **III PLANEERIMISLAHENDUS**

---

#### **1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS**

Kinnistu on käesoleva detailplaneerimisprojektiga jagatud 12 väikeelamukrundiks, küla- vahetee ja kruntidele juurdepääs tarvis liiklusmaaks ning elamukvartalit teenindavate tehnorajatiste maaks. Ühele krundile on antud kaks sihtotstarvet – vastavalt tootmis- ja üldmaa. Hooned paigutada plaanil näidatud ehitusalasse võimalikult rohkem kõrghaljastust säilitades.

#### **2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS**

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele ehitusalale lahtise hoonestusviisiga. Ühel krundil ei tohiks olla üle kahe hoone: elamu ja abihoone. Hoonete arhitektuur võiks olla stiililt lihtne, põhjamine ja kasutada võiks naturaalseid materjale (sobilik oleks puit), soovituslikult võiks rajada viilkatusega suhteliselt madalaid (harjakõrgus max 9m) hooned millede ümber säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Oluline oleks sellise planeeritud väikese asumi puhul, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Iga kinnistu ümber võib rajada piirdeid, mille joonised esitada hoonete tehnilistes projektides ja kooskõlastada valla arhitektiga (vältida traat-võrk-piirdeid).

Elamute projekteerimiseks väljastab vastava avalduse esitamisel Saue valla arhitekt konkreetsed 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**

Elamukvartali kujundamisel tuleb arvesse võtta keskkonnamõjude hindamisest ja haljastuse inventariseerimisest tulenevaid järeldusi.

Iga elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa soovituslikult lahendada eraldi haljastusprojektiga säilitades maksimaalselt kõrghaljastust, mis annab igale krundile privaatsuse.

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. Suurele tootmismaa krundile on reserveeritud koht sorteeritud olmeprügi konteinerite jaoks.

Joogivee ja heitvee osa v.t. osa: IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS.

#### **4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS**

Kinnistu lõuna ja läänepiiril on valla haldusalas olev külavahetee, mis algab Keila maanteelt ja kulgeb Saue-Tutermaa teeni. Planeeringus on teele antud 10m laiune tee-maa-ala ja krundi piirist 10m laiune teekaitsevöönd.

Uutele planeeritavatele kruntidele on juurdepääs antud põhiliselt eelpoolnimetatud teelt, millele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega liiklusmaa. Planeeritava tupiksisetänavala laius on 4,6m. Tee kaetakse tolmuva kattedega, tee maa-ala laius 10m, teekaitsevöönd krundipiiris 5m. Tee maa-alale paigaldatakse kõik ühised tehno-võrgud.

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

#### **5. TULEKAITSEABINÕUD**

Rajatavad elamud võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP3. Kasutatavate ehitiste tuleohutuse projekteerimismääruste kohaselt on asumis eraldi maa-alune tulekustutusvee-hoidla koos veevõtukaevuga, mille asukoht tagab normidekohase 150m teenindusraadiuse tule-tõrjeautodele.

## **IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS**

---

### **I ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS**

#### **1. Üldist**

Planeeritava Saue vallas, Vanamõisa külas asuva Välja-2 maaüksuse elektrivarustuse aluseks on EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr.12450, 01.11.2001.a.

Planeeritava maaüksuse telefonise on lahendatud vastavalt Eesti Telefoni poolt antud tehnilisele lahendusele nr. 22120/136, 08.10.2001.a.

#### **2. 10 kV liinid ja alajaamad**

Planeeritavate elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldada selleks eraldatud krundile r/b kioskalajaam HEKA-1. Toide alajaamadele võtta õhuliiniga Saue alajaama Tutermäe 10kV fiidri õhuliini mastilt nr. 15. Selleks ehitada puitmastidel 10kV õhuliin olemasolevast liinist projekteeritava alajaamani. Peale projekteeritava alajaama valmimist demonteerida olemasolev "Vanamõisa" alajaam.

#### **3. 0,4 kV kaabelliinid**

Elamute elektrienergiaga varustamiseks paigaldada tee äärde krundi piirile transiit ja arvestikilbid. Transiitkilpide toide kioskalajaamadest lahendada 0,4kV kaabelliinidega.

Transiitkilpide toide lahendada ringtoitena. 0,4kV toitekaablid transiitkappidest elamuteni lahendatakse elamute sidumisega.

Projekteeritud 10kV mastidele paigaldada AMKA õhukaabel millega võtta toitele demonteeritava "Vanamõisa" alajaama 0,4kV toitevõrk.

#### **4. Välisvalgustus**

Kvartali välisvalgustus lahendatakse puitmastidel valgustitega, mille toiteks kasutatakse AMKA õhukaablit. Mõlema alajaama juurde esimesele välisvalgustuse mastile paigaldatakse arvesti ja lülituskilp.

#### **5. Telefonside**

Maaüksuse telefoniseerimiseks tuleb Laagri-Valingu mnt. ääres asuvast sidekaevust nr. 11093 ( perrooni vastas ) ehitada sidekanalisatsioon projekteeritava hoonestuseni.

Pkojekteeritava kvartali keskmesse paigaldada sidekapp.

Planeeritavate elamute perspektiivseks telefoniseerimiseks paigaldatakse piki teed plasttorudest sidekanalisatsioon ja nähakse ette sidekappide kohad hargnemisteks. Majade ühendused lhendatakse plasttorudes kaabliga elamute sidumisel.

### **II VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

#### **1. Veevarustus**

Veega varustamiseks on ettenähtud rajada puurkaev pumbamaja ja veetorustik, perspektiivse ringistamis võimalusega. Puurkaev-pumbamaja rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

**Veevajadus:**

- Majajoogivesi  $7,2 \text{ m}^3/\text{d}$  ehk  $1,8 \text{ m}^3/\text{h}$
- Kastmisvesi  $6,5 \text{ m}^3/\text{d}$  ehk  $1,1 \text{ m}^3/\text{h}$
- Kokku  $14 \text{ m}^3/\text{d}$  ehk  $3 \text{ m}^3/\text{h}$

Veevõrk on projekteeritud plastsurvetorudest PN10 läbimõõduga DN100 ja DN50. Majaühendused on planeeritud DN25 maakraaniga.

**2. Kanalisatsioon**

Kanalisatsiooni lahendus on vastavalt AS Tallinna Vesi saadud tehnilistele tingimustele lahkvooline. "Saue piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemi korrektuur" (OÜ VEKA IB, töö nr 99091) alusel on ettenähtud Vanamõisa küla olmereovete juhtimine Saue linna ühiskanalisatsiooni. Praegusel hetkel Vanamõisa külas tsentraalne kanalisatsioon puudub. Ajutise lahendusena kanalisaaritakse krundid kogumiskaevude baasil. Peale Vanamõisa küla kanalisatsiooni skeemi välja töötamist tuleb täpsustada reoveepumpla vajadus. Juhul, kui tekib vajadus reoveepumpla järele, tuleb krundile piiranguna reoveepumpla kaitsekuja. Kui vooluhulk on kuni  $10 \text{ m}^3/\text{d}$ , peab kuja olema 10 m. Vooluhulk planeeringu järgi on  $7,2 \text{ m}^3/\text{d}$ . Vabariigi Valitsuse 16. Mai 2001. A. määruse nr. 171 kohaselt on kuja tähenduseks antud juhul kanalisatsiooniehitise, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus tsiviilhoonest või joogivee salvkaevust. Kuja ulatus sõltub olevast pinnasest ja selle omadustest, reoveepuhasti jõudlusest, reovee puhastamise viisist ja reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast.

Kanalisatsiooni ühisorustik on projekteeritud d160 plasttorudest T8.

Kogumiskaevud tuleb paigaldada ehitistele mitte lähemale kui 4 m.

**Arvutuslik äravool:**

Olmereovesi  $7,2 \text{ m}^3/\text{d}$  ehk  $1,8 \text{ m}^3/\text{h}$

**3. Sadevesi**

Sajuvesi hajutatakse loomuliku languse suunas haljasaladele.

**4. Tuletõrjevesi**

Tulekustutusvesi säilitatakse maa-alustes reservuaarides. On projekteeritud kaks reservuaari kogumahuga  $54 \text{ m}^3$ . Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni vältel. Peale veetorustiku ringistamist võib reservuaarid asendada hüdrandiga.