

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
3. KONTAKTVÖÖND.....	4
4. KAVANDATAV MAAKASUTUS.....	5
5. ARHITEKTUURNE LAHENDUS.....	5
6. PARKIMINE.....	8
7. TEHNOSÜSTEEMID.....	9
8. KESKKONNAKAITSE.....	11
9. TULEKAITSE.....	12
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	13
11. TÄNAVATE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	13
12. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	14
13. KOKKUVÕTE.....	15

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneeringu eskiislahendus on koostatud OÜ AleviKinnisvara tellimusel, Saue Linnvalitsuse ja OÜ Lootusprojekt vahel sõlmitud lepingu nr 2-9.9/120 (31.08.2005) alusel, vastavuses Saue Linnvalitsuse 24. augusti 2005 otsusega nr. 264 kinnitatud lähteülesandele DPT-06-05 ning arvestades eskiisi arutelu protokoll kokkuvõttes toodud tingimustega.

Planeeritava kinnistu omanikud on hr. Olev Suuder (isikukood 34910292715), OÜ AleviKinnisvara (reg.kood 11013907) ja OÜ Saue Kodu (reg.kood 11125160).

Planeeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine ning ehituskruntide varustamine kommu-nikatsioonidega. Planeering arvestab naabruses asuva Vana-Keila mnt 2 ja Vana-Keila mnt 2A detailplaneeringuga (TÜ Arhitektuuribüroo Alis; nov. 2003) ning avalikustamise läbinud Saue tammiku uue piiriga.

2. Olemasolev olukord

Kogu Vana-Keila mnt 4A kinnistu kohta on koostatud topo-geodeetiline alusplaan (OÜ Dalagor, töö nr. G-1212-05) ja teostatud puittaimestiku haljastusliku väärtuse analüüs (Olev Abner, Jüri Elliku ja Kristi Lilander, 17.05.2005), mis on köidetud käesoleva eskiisprojekti mahtu. Kogu II väärtusklassi haljastus (omavad suurt ökoloogilist ja tähtsat haljastuslikku väärtust) on kantud ka nii tugi-, kui põhiplaanile.

Planeeritavas kinnistuosas paikneb II väärtusklassi puid üksikute rühmadena ja kõik need on kavas säilitada. Planeeritav ala on tasase reljeefiga ja üle poole sellest on lage või kaetud (asfalt)platsidega. Planeeritava kinnistuosas servas asub amortiseerunud eluhoonete grupp.



Olemasolevad platsid planeeritava kinnistuosas keskel (tagaplaanil likvideerimisele kuuluvad masuudivaadid)



Fotod olemasolevast
olukorrast

3. Kontaktvöönd

Kinnistu asub Saue kesklinna vahetus läheduses ja mõõdetuna planeeritava ala keskosast (mööda jalgteid) jääb sellest:

- | | |
|----------------------|-------|
| - jaanituleplats | 100 m |
| - gümnaasium | 250 m |
| - ujula | 250 m |
| - staadion | 250 m |
| - raamatukogu | 250 m |
| - politsei | 300 m |
| - autoregistrikeskus | 300 m |
| - bussipeatus | 450 m |
| - apteek | 900 m |

- kaubakeskus 950 m
- linnavalitsus 1 000 m
- raudteejaam 1 150 m
- lasteaed 1 400 m kaugusele

Planeeritav ala piirneb põhjast looduskaitsealuse tammikuga ja läänest autoregistrikeskusega.

Planeeritavast lõunasse jääb Vana-Keila mnt 2 ja Vana-Keila mnt 2A detailplaneeringu alusel rajatav arenduspiirkond (ülemine foto).



Lääne küljest piirneb planeeritav ala Vana-Keila maanteega, millest teisele poole jääb jaanituleplats (alumine foto). Kõik tehnovõrgud on olemas kinnistu piiril.



4. Kavandatav maakasutus

Planeeritav ala piirneb Vana-Keila mnt 2 ja 2A arenduspiirkonnaga, kuhu on rajamisel peamiselt paariselamud. Piirnedes ehitatava elamurajooniga ja asudes vahetult Saue tammiku servas on ala elamuehituseks ülimalt sobilik.

Läheduses paiknevad ka kõik mugavaks elamiseks esmavajalikud asutused. Samuti näeb koostatav Saue üldplaneering ette kõnealuse ala elamumaana. Seetõttu ongi enamik planeeritavast alast kavandatud ligipääs Kadakamarja tänava pikenduselt.

Planeeritavat ala läbib ja teenindab Kadakamarja tänava pikendus, mis on perspektiivis kavandatud ühendada Tule tänavaga. Tänav maa-ala koridori laius on 15 meetrit. Kesa tänav 20 asuva kaarhalli teenindamiseks on kavandatud ligipääs Kadakamarja tänava pikenduselt.

5. Arhitektuurne lahendus

Planeeritaval alal on ühtse arhitektuurse stiili saavutamiseks kavandatud jätkata naabruses (Vana-Keila mnt 2 ja 2A arenduspiirkonnas) domineeriva, minimalistliku stiili hoonete rajamist. Planeeritavate ridaelamute ehitamine nähakse ette olemasolevate tüüpprojektide alusel (ühikordsed projekteeritud OÜ Lootusprojekt poolt – töö nr. 0508, kahekordsete autoriks arhitektid Merle Kinks, Anto Savi ja Martin Kinks).



Näited kavandatavast hoonestusest

Hooned on projekteeritud ühtse arhitektuurse ilmega asumite tarbeks ja minimalistlikule stiilile omaseid võtteid kasutades (katusekalle kuni 10°, põhitoon valge, puitosade toonimisel kasutatud erineva varjundiga immutusvahendeid). Majad on seotud kuuridega ja omavad avarat tagahoovi. Lihtsa kandilise vormi panevad elama kaks vastandlikku materjali (puit ja kivi) mis peaks olema ka kontrastset tooni – hele ja tume. Majade esimese korruse hoovipoolne fassaad on seinast-seina ja põrandani klaastahvel, mis peaks visuaalselt suurendama suhteliselt väikseid eluruumide ja kaotaks kindla piiri siseruumide ja õue vahel.

Nimetatud ridaelamute eelprojektid esitatakse Saue Linnavalitsusele koos käesoleva detailplaneeringuga.

Ridaelamute päiksepoolsesse külge on jäetud ruumi tagaaedade rajamiseks. Hooned on planeeritud ühele kinnistule,

et ei oleks võimalik rajada majadevahelisi piirdeaedu. Majade vahele on kavandatud graniitsõelmetest teed, millega

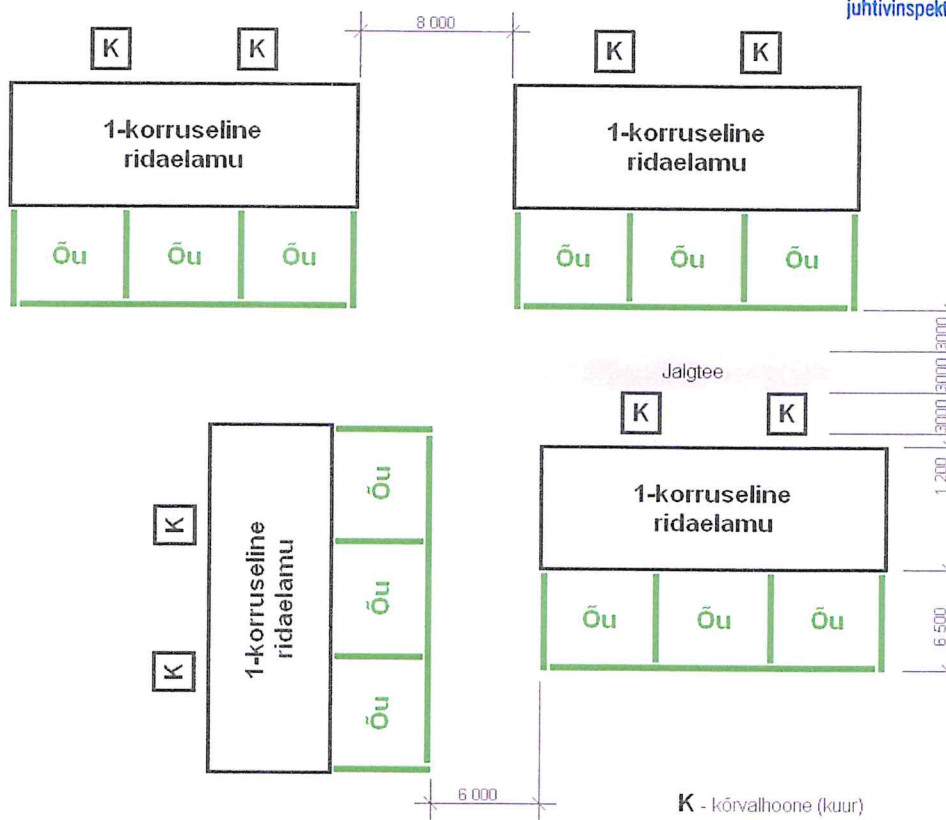
on tagatud päästecarreti autode ligipääs. Parkimine on lähendatud kinnistu servades paiknevate parkimisplatsidega.

VIKTORIA TILK
PÕHJA-EESTI PÄASTEKESUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

Ridaelamute

omavaheliste kauguste määramisel on lähtutud Soomes levinud tavadest (kuna Eestis ei ole 1-korruseliste ridaelamutega kvartaleid seni ehitatud).

Soomes levinud hoonetevahelised kaugused on toodud juuresoleval plaanil.



Näited analoogsetest asumitest Soomes



Kankaanpää. 6,5 m laiune välisõuede ala maja taga

Kerava. Autode parkimine
majadegrupi servas



Espoo. 1-kordsete
ridaelamute grupp



6. Parkimine

Ridaelamukruntidel (nr. 4 ja nr. 10) on parkimiskohtade hulga arvestamisel lähtutud alljärgnevast tabelist:

Elamu liik	Linnakeskus		Vahevöönd		Äärelinn	
	Elanik/ külaline	Kokku	Elanik/ külaline	kokku	Elanik/ külaline	kokku
Projekteeritav ridaelamu	- / -	-	1 / 0,2	1,2	1,2 / 0,2	1,4
Projekteeritav 1-2 toaline krt.	0,3 / -	0,3	0,7 / -	0,7	0,8 / 0,1	0,9
Projekteeritav >3-toaline krt.	0,5 / -	0,5	0,9 / -	0,9	1 / 0,1	1,1

Saue puhul on tõmbekeskuseks Tallinn, seetõttu on aluseks võetud äärelinna kohta käivad arvvaarused. Normatiivne parkimiskohtade hulk on alljärgnev:

Korteri toalisus	Kruut			
	4		10	
	Kortereid, tk.	Parkimisnormatiiv, autokohti tk.	Kortereid, tk.	Parkimisnormatiiv, autokohti tk.
2-toaline	14	12,6	15	13,5
3-toaline	6	6,6	6	6,6
4-toaline (nn.ridaelamukorter)	-	-	9	12,6
Kokku	21	19,2	30	32,7
Tegelikult planeeritud autokohti		31		34

Eramukruntide (nr. 11...15) parkimisskeemi lahendavad tulevased majaomanikud.

7. Tehnosüsteemid

Teeäärse haljastuse säilitamise eesmärgil on ette nähtud tehnovõrkude kulgemine teemaa keskel, peamiselt teekatte all (mitte teepeenardel nagu Vana-Keila mnt 2 ja 2A arenduspiirkonnas). Samuti on välditud tehnovõrkude paigutamist II väärtusklassi puude võra laiusesse alasse, et mitte kahjustada puujuuri. Projekteeritud trassid on ühendatud olemasolevate võrkudega.

Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EPN 17. "Linnatänavad" Osast 8 "Tehnovõrgud ja rajatised" tabel 8.2 järgi, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnotrassi piiranguale, 2 m trassi teljest, ei tohi olla ehitisi ja muid trassi hooldustöid takistavaid objekte. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs.

Veevarustus

Tehnilised tingimused AS Tallinna Vesi nr.TT 2905 (04.10.2005.a). Planeeringualal ringistatakse veetrass Kadakamarja ja Tule tänavate vahel. Viimane tagab planeeritavate elamute ja tuletõrjervee varustuse. Arvestuslik veekulu 56 m³/d. Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veesisend varustatud maakraaniga 0,8 m kaugusel krundi piirist tee poole. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Trassi pikkus teemaal 650 m.

Tuletõrjervee 10 l/sec saamiseks on planeeritud kolm hüdranti.

Kanalisatsioon

Kanaliseeritav reovete hulk 56 m³/d. Kanalisatsiooni eelvooluks on Tule tn. kanalisatsioonitrass. Torustik rajatakse plasttorudest PVC SN8. Kruutide liitumispunktideks on vaatluskaevud piirist 0,8 m kaugusel. Kanalisatsioonitrassi pikkus teemaal 640 m. *Kanalisatsioon lahendatud isevoolselt, lahendus kooskõlastatud Saue Linnavalitsusega.*

Sadeveed

Sadevete kanalisatsioon on planeeritud hoonete vundamentide dreenažvete ja katustelt tulevate vete ärajuhtimiseks. Viimased juhitakse sadevete kanalisatsiooni läbi kottkaevude mahuga 300 l. Minimaalne trassi kalle $i=0,0025\%$. Eelvooluks Tule tänava sadevete kanalisatsioon. Trassi pikkus teemaal 640 m.

Soojusvarustus

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Ridaelamute kütte ja soojavee vajadus lahendatakse tsentraalselt krundil pos 9 asuva 260 kW konteinerkatlamaja baasil. Kütuseks kesksurve gaas. Soojustrass maa-alune isoleeritud plasttorudest kanalita paigaldusega. Trassi pikkus teemaal 50 m. Kooskõlas Keskkonnaministri määrusega 10.06.02. nr.39 (RTL, 19.06.02. 66, 1032) ei ole nõutud välisõhu saaste arvutusi.

Kruntidel pos 1, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 18 ja 21 elamute soojuse tootmise viis kütteks ja soojavee varustuseks lahendatakse tööprojekti staadiumis. Käesolevas planeeringus arvestatud gaasikütusel töötavate individuaalsete katlamajadega. Maksimaalne tunnine gaasi vajadus viimastele 30 nm³.

Gaasivarustus

Gaasitorustik on projekteeritud AS Fortum Termest tehniliste tingimuste (29.09.2005.a.) alusel, mis näeb ette liitumise olemasoleva Tule tänava torustikuga. Piki Kadakamarja tänava pikendust on projekteeritud kesksurve gaasitoru ja rõhu regulaatorkapid 2-e maja kohta. Projekt näeb ette projekteeritud toru ühendamise olemasolevaga Vana-Keila mnt 2A arendusalal ringistuse tekkimise eesmärgil. Kesksurve gaasitoru lõpeb katlamaja (pos.9) juures, mis omakorda varustab kütte ja sooja veega kinnistutel nr. 4 ja 10 paiknevaid ridaelamuid. Planeeringus ette nähtud kütte ja soojaveetrassid on soovitatav ehitada painduvatest eelisoleeritud plastiktorudest (turustaja Uponor Eesti, Talokaivo Baltic jt.). Liitumispunktiks pika spindliga maa-alune kuulkraan. Maksimaalne tunnine gaasi vajadus 65 nm³. Kesksurve trassi pikkus 585 m, madalsurvet 75 m.

Gaasitorustike normidekohased vahekaugused vee-, kanalisatsiooni- ja drenaažitorustikega on:

-veetoru ja survekanalisatsioonini	0,5m
-isevoolse kanalisatsioonini	1,0m
-elektrikaabliteni (kuni 20kV)	1,0m
-sidekaabliteni	0,5m

Samuti tagada normidekohased vahekaugused ristumistel:

-veetoru ja survekanalisatsioonini	0,15m
-isevoolse kanalisatsioonini	0,20m
-elektrikaabliteni (kuni 20kV)	0,30m
-sidekaabliteni	0,10m

Elektrivarustus

Sauel Vana-Keila mnt. 4A kinnistu elektrivarustuse projekteerimisel on aluseks võetud Eeti Energia AS jaotusvõrgu tehnilised tingimused nr. 74052 (04.11.2005). Kinnistule on ette nähtud koht (krunt) 10/0,4kV alajaama tarbeks (ettepanek nimetada see "Roma" alajaamaks), mis saab toite "Saue" jaotusalajaama "Pärnasalu" fiidri kaabelliinidelt. Planeeritud alajaam on ette nähtud perspektiivis ringtoite saamiseks ühendada "Muskaadi" alajaamaga.

"Roma" alajaama baasil on lahendatud kogu kinnisttu elektrienergiaga varustamine. Kokku on planeeritud 16 jaotusliitumiskilpi. Kinnistuid läbivatele kaabelliinidele on ette nähtud seada servituut OÜ jaotusvõrk kasuks.

Vana-Keila mnt. 3, 5, 7 ja 9 ning Kesa 16 ja 18 elektrienergiaga varustamiseks on projekteeritud jaotus-liitumiskilbist nr. 13 toitekaabel olemasolevasse õhuliini posti. Nimetatud lahendus võimaldab likvideerida kõik planeeritaval kinnistul paiknevad õhuliinid.

Tarbitavad võimsused on järgnevad:

Pos 1 3*40A
Pos 2 -

Pos 3	-
Pos 4	$6*(3*10A)+14*(3*16A)=3*284A$
Pos 5	-
Pos 6	-
Pos 7	-
Pos 8	3*80A
Pos 9	3*16A
Pos10	$6*(3*10A)+24*(3*16A)=3*444A$
Pos11	3*20A
Pos12	3*20A
Pos13	3*20A
Pos14	3*20A
Pos15	3*20A
Pos16	3*10A
Pos17	-
Pos18	3*63A
Pos19	-
Pos20	-
Pos21	3*20A
Pos22	3*40A
Kokku	3*1097A

Planeeritud tarbitav võimsus jääb tehnilistes tingimustes märgitud peakaitsme (3*1100A) piiridesse.

Sidevarustus

Kinnistule on planeeritud sidekanalisatsioon vastavalt Elion Ettevõtted AS tehniliste tingimustele nr 4569979. projekteeritud sidekanalisatsioon saab alguse olemasolevast Kadakamarja sidetrassist ja kulgeb piki planeeritud Kadakamarja tänava pikendust. Tööprojektis tuleb ette näha see kaheavalisena ($\varnothing 100\text{mm}$), sõidutee aluses osas A kategooria torudest seinapaksusega 4,8 mm ning kasutada KKS tüüpi sidekaeve. Sidekapide asukohad on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas 1 toodud skeemile.

Tänavavalgustus

Planeeritava ala tänavavalgustuse lahendus on koostatud Saue Linnavalitsuse poolseid tehnilisi tingimusi nr. 12-3.1/1375 (05.10.2005) arvesse võttes. 8 meetristel postidel tänavavalgustid on planeeritud Kadakamarja pikenduse äärde, kuni Tule tänavani välja. Paigaldatavad valgustid tuleb komplekteerida 70W naatriumlampidega. Lülitusjaotusseade on ette nähtud projekteeritud alajaama "Roma" lähedusse. Planeeringualal looduskaitsealuse tammiku osa läbiv jalgtee on ette nähtud valgustatada "Johanna B" tüüpi pargivalgustitega.

Suurematele kinnistutele, kus paikneb üle 2 hoone, on projekteeritud kinnistuisene tänavavalgustusvõrk omaette liitumispunktiga (tarbitava energia eest maksjaks moodustatav ühistu). Kinnistuiseselt on samuti ette nähtud kasutada "Johanna B" tüüpi valgusteid ning lisaks lähevad kaablid igasse majja, kus hoone ehitamise käigus paigaldatakse täiendavad õuevalgustid panipaikade välisseinetele.

Kogu tänavavalgustus (nii tänavate, kui ka kinnistute sisene osa) lülitub tööle hämarareleelt.

8. Keskkonnakaitse

Projekteeritud hooned ei ole keskkonda reostavad. Olmeprügi sorteeritakse ning kogutakse spetsiaalsetesse konteineritesse.

Teekoridor ja hoonestus on paigutatud selliselt, et ei kahjustataks II väärusklassi puid.

III väärtusklassi puistu liituvus on suur ning üksikpuude esteetiline väärtus seetõttu madal. Hoonestuse paigaldamisel III väärtusklassi puistusse on arvestatud selles kasvavate üksikute II väärtusklassi puudega ning nende kasvutingimuste säilimisega. Oluline on III väärtusklassi puistus esmalt sanitaarraie läbi viia, parandades sellega II väärtusklassi puude valgustingimusi ning selgitades välja III väärtusklassi puistus loodusliku järelkasvu potentsiaal. Looduslikus järelkasvus esinevad üksikud noored, veel latva ning võra omavad puud on perspektiivikad, kuid enamusest puudest on liiga tihedas koosluses kasvamisest deformeerunud võraga ning nende säilitamine üksikpuuna ei ole mõistlik. Kuna kogu puistu on paljude aastate jooksul hooldamata, siis esimeseks sammuks peakski olema sanitaarraie tegemine, millele järgneks kujundusraie. Planeeritav ala on omamoodi puhveralaks tammikult hoonestatavale alale üleminekul. Just seetõttu on oluline, et III väärtusklassi puistus professionaalsete raiete teostamisel selekteeritaks välja ja jäetaks kasvama nooremad ja perspektiivikaimad puud, millest aja jooksul kujuneks sinna rajatava hoonestuse vaheline väärtuslik kõrghaljastus.



Kolmanda väärtusklassi puistu

Käesoleva projekti eskiislahendus on kooskõlastatud Harjumaa Keskkonnateenistuses. Valmisprojektile on tellitud keskkonnamõjude eksperthinnang, mis sisaldab muuhulgas pinnaseproove kohast, kus on ladustatud vanaõli ja masuudijääke.

9. Tulekaitse

Ridaelamute tuleohutus on projekteeritud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" alusel. Seletuskiri lähtub Majandus ja Kommunikatsiooniministri 27.12.2002 määrusest nr. 70 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile" (RTL 2003, 3, 27). Tuletõrjvee 10 l/sec saamiseks on planeeritud kolm hüdranti.

Hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP 3 ja on ehitise kasutusviisi järgi elamud. Tüüpprojektide alusel ehitatavate ridaelamute otsaseinad ja katuseni ulatuvad korterite vahelised seinad on betoonplokkidest, mille tulemusel moodustuvad kõik korterid eraldi tuletõkkesoonid. Kõikidesse korteritesse paigaldatakse autonoomne tulekahjusignalisatsiooni-andur. Hoonetevaheline kaugus on vähemalt 8 m.

Juhul, kui korteritesse paigaldatakse kaminad, peab korsten ulatuma katuse tasapinnast 0,8 m kõrgusele ning olema tagatud juurdepääs katusele.

10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Võimalikku kuritegevust vähendavate teguritena käsitleb planeering alljärgnevat:

Tänavavalgustus

Kogu planeeritav ala on kavandatud valgustada. Kadakamarja tänava pikendusele projekteeritakse vastavalt Saue Linnavalitsuse tehnilistele tingimustele (nr. 12-3.1/1375) 70W naatriumlampidega valgustid 8 meetristel postidel. Ridaelamukvartali siseste jalgteede valgustamiseks näevad hooneprojektid ette kuuride külge kinnitatavoid säästupirnidel valgusteid (a ~15W).

Naabrivalve

Kogu planeeritav ala moodustab ühtse terviku. Arvestades territooriumi ja leibkondade arvu suhtelist väiksust (projekteeritud eluasemed ridaelamukruntidel 2 ja 4 vastavalt 21 ja 34 perele) on loodud tingimused inimeste omavaheliseks heaks tundmiseks-teadmiseks. Mõlemad ridelamute krundid on projekteeritud selliselt, et majadevahelist ala ei läbiks transiitteed. Seega satub sinna võimalikult vähe võõraid. Ridaelamud paiknevad ühel kinnistul mistõttu ei ole võimalik üksiku maja elanikel rajada selle ümber omavoliliselt piirdeaedu (majadevahelised krundipiirjooned puuduvad!). Iga korteri juurde kuuluva tagaia kasutamiseks seatakse maa kasutuskord vastava korteriomaniiku kasuks ning vastav õuepiiratakse hekiga (h= 1,2m).

4Vaated

Kvartalisiseselt lahendatakse haljastus selliselt, et see ei suleks vaatekoridore. Autode parklad on paigutatud selliselt, et autod oleksid vaadeldavad korteriakendest.

11. Tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritavat ala on kavandatud läbima Kadakamarja tänava pikendus, mis saab alguse olemasolevast teeotsast kinnistu ja Vana-Keila mnt 2A piiril (sõidetava osa laius 4,6 meetrit). Edasi kulgeb ala peatänav mööda olemasolevat tee koridori ja teeb kinnistu põhjapiiri lähistel aasa ida poole ning suundub enne Kesa 20 territooriumi piki nõlva mäest alla. Selliselt on tagatud tee võimalikult ühtlane pikikalle. Kinnistu idapiirilt alates kulgeb tee mööda reformimata riigimaad (politsei ja autoregistrikeskusvaheline parkla) kuhu on kavandatud sõidetava osa laiuseks juba 6,5 meetrit. Enne suubumist Tule tänavale on Kadakamarja tänava pikendus projekteeritud 4-realiseks. Kogu Kadakamarja tänava pikendusele on kavandatud asfaltkattega jalgtee ja tänavavalgustus.

Viigimarja tänav on lõpetatud ridaelamute krundi parkimisplatsiga, mille eel on autode ümberpööramise plats, kust on tagatud ka otseläbipääs Vana-Keila maanteele. Kavandatud parkimisplats ja tee on ette nähtud asfalteerida.

Risti kadakamarja tänava pikendusega krundi idaservas on jäetud tee maa-ala krunt tulevase tänava jaoks, mis hakkab kulgema staadioni kõrvalt gümnaasiumi suunas. Jalgsi koolimine on võimalik mööda looduskaitsealuse aluses Saue tammikus paiknevaid teeradu, kuhu pääseb muuhulgas Kadakamarja tänava pikendusele üle krundi nr. 8 (läbipääsu tagamiseks on krundile ette nähtud vastav servituut).

Tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja laiused

Kõik sõiduteed on projekteeritud asfaltkattega. Kadakamarja tänava pikendus on olemasoleva teeotsa suunast vaadatuna juba ehitatuga sama laiune (sõidutee 4,6m, jalgtee 2m) ning seal ei kasutata äärekivi (Maanteameti soovitusel, tagamaks liiklusvahendite parema üksteisest möödapöösmise). Kohtades, kus II väärtusklassi puud jäävad teele väga lähedale, kasutatakse nende kaitseks vastavaid piirdeid. Kulgemisel piki reformimaata riigimaad muutub Kadakamarja tänav 6,5 m laiuseks ja seda piirab äärekivi, jalgtee laius endiselt 2m. Sõidutee ja jalgtee on üksteisest eraldatud mururibaga ning sinna on kavas kasvama jätta ka kõik olemasolevad väärtuslikud puud ja põõsad. Kohtades, kus parkimiskohad on teisel pool jalgteed, kasutatakse sõidu- ja jalgtee eraldusribal munakive.

Kadakamarja tänava pikenduse kõrval kulgev jalgtee on asfaltkattega. Tammikut läbiv jalgtee on kavandatud graniitsõelmetest kattega (laius 2,5m) ja kavas valgustada (pargivalgustid Johanna B). Samuti on ridaelamute vahel kulgevad jalgteed kavandatud tihendatud graniitsõelmetst kattega ning laiusega 2,5m.

Kõik projekteeritud teemaa krundid on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja kavas üle anda Saue Linnavalitsusele.

Eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad

Planeeritaval alal jääb kavandatud Kadakamarja tänava pikendusest kõrvale Kesa 20 kinnistu, millele ligipääsu tagamiseks on üle krundi 21 projekteeritud põiktänav ja läbipääsu tagamiseks ette nähtud seada servituut.

Samuti nähakse ette servituut krundile nr. 8 jalakäijate läbipääsu tagamiseks tammikusse.

12. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Säilitatav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus

Olemasoleva haljastuse säilitamisel tuleb lähtuda Vana-Keila mnt 4A kinnistu kohta on koostatud puittaimestiku haljastusliku väärtuse analüüsist (Olev Abner, Jüri Elliku ja Kristi Lilander, 17.05.2005), mis on köidetud käesoleva planeeringu mahtu. Analüüs on jagatud olemasolevad puud väärtusklassidesse (II kõige väärtuslikum, V kõige vähemväärtuslikum). Kogu projekt on koostatud selliselt, et kõik II väärtusklassi puud (omavad suurt ökoloogilist ja tähtsat haljastuslikku väärtust) säiluksid. Puuvõrsid tuleb ehituse käigus kaitsta, vältimaks nende juhuslikku kahjustumist.

Kõige rohkem paikneb II väärtusklassi puud kinnistu looduskaitse alla jäävas osas (peamiselt tammed). Looduskaitse aluses osas on kavas säilitada kogu olemasolev taimestik va. tammede võrades kasvavad muud puuliigid, mis tuleb Harjumaa Keskkonnateenistuse soovitusel eemaldada. Puudelt tuleb saagida kuivanud oksad.

Ülejäänud olemasolev haljastus (III ja IV väärtusklass) on kavas säilitada valikuliselt kaasates selleks edasisse projekteerimisse (eel- ja sidumisprojektid) vastava eriala spetsialistid.

Kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine

Edasise projekteerimise käigus (eel- ja sidumisprojektid) tellitakse kinnistutele ka haljastusprojekt. Kuna planeeritaval alal paikneb hulgaliselt kõrghaljastust, ei ole vaja seda hakata rajama. Erandiks on üle reformimata riigimaantee kavandatud Kadakamarja tänava pikendus, kus on hetkel suur asfaltplats ja puudub igasugune haljastus. Projekteeritud tee pikendus on ette nähtud palistada mõlemsat küljest puude riviga (nt. poopuu) et tekitada allee.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb täiendada madalhaljastusega, mille rajamiseks koostatakse edasise projekteerimise käigus (eel- ja sidumisprojektid) vastav projekt. Peamiselt tuleb rajatavat madalhaljastust (hekid) kasutada ridaelamute tagaaedade piiramiseks muust kinnistust (asukoht näidatud liiklus- ning haljastuse plaanil) ja ridaelamubokside omavaheliseks eraldamiseks.

Üle reformimata riigimaantee¹ kavandatud Kadakamarja tänava pikenduse palistamisel (lisaks puude alleele) võiks kasutada kõrgeid püsililli.

Kruntide piirded

Planeeritaval alal kasutatakse minimaalselt piirdeid. Ridaelamukruntide siseselt ei ole piirded lubatud ning neid liigendatakse vaid hekkidega. Piirded on lubatud eramukruntidel ja ridaelamukrundi nr. 10 eraldamiseks Kadakamarja tänava pikendusest. Piirdena võib kasutada puitaedu kõrgusega kuni 1,5m. Puitpiirdeaiaid peavad olema ühte värvi ja nende värvikood määratakse haljastuse tööprojektis. Puitpiirdeaedade lubatud asukohad on näidatud liiklus- ning haljastuse plaanil.

Looduskaitse aluse tammiku piiril ei ole Harjumaa Keskkonnateenistuse soovitusel lubatud kasutada mingeid piirdeid.

13. Kokkuvõte

Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus

Planeering loob eeldused ebamäärase ilmega ja seisukorras maa-ala muutmiseks väikelinnale sobivaks elamualaks, mis on läbipõimunud suuremate puude gruppide ning looduskaitsealuse tammiku krundile ulatuvate nurkadega. Linnaehituslikust vaatevinklist vaadatuna on see väikelinna keskuse vahetus läheduses paiknevale alale sobivaim lahendus.

Kuna üldplaneering näeb alale ette elamud, ei tulnud kõne alla sinna äri- või tööstusettevõtete planeerimine. Äri- või tööstusettevõtted oleksid antud kohas vastuvõetamatud ka naabrusesse rajatud arendusala (Vana-Keila mnt 2 ja 2A) elanikele. Kuna ka korterelamute rajamine ei olnud lubatud, oligi sisuliselt ainukeseks võimaluseks projekteerida kinnistule ühepere- ja ridaelamuid.

Lubatud hoonestus on projekteeritud selliselt, et see pakuks turvalist ja meeldivat elukeskkonda võimalikult laiale sihtgrupile (elamispindade suurus algab 36m² suurusest ridaelamuboksist ja lõpeb elamukruntidega, kuhu on võimalik ehitada kuni mitmesaja ruutmeetrine eramu).

Planeeringulahendus loob võimaluse eluaseme rajamiseks 67 perele (ca 150 inimeset). Kuna Saue Linna pindala on igast küljest piiratud, jääb see lähiajal ilmselt viimaseks sellemahuliseks uuselamuehituseks, pakkudes elanikele mõningas koguses tänapäevases mõistes täisväärtuslikke elamispindasid alternatiivina Saue põhiosas juba mõneti moraalselt vananenud eluasemetele.

Loodame planeeringu realiseerimisega luua asumi, mida võiks heas mõttes esitleda, kui Saue visiitkaarti.

Krundi hoonestusalade määramise põhimõtted

Kruntide hoonestusalade määramisel lähtuti:

- 1) Krundil paiknevast kõrghaljastusest (hoonestusala ja hoonete soovitusliku asukoha märkimisel lähtuti põhimõttest, et tingimusteta jääks alles kõik olemasolevad II väärtusklassi puud);
- 2) Hoonete kaugusest sõiduteest (planeering ei luba hoonete ehitamist tänavate sõiduteele lähemale, kui 7 meetrit);
- 3) Naabruses paiknevast hoonestusest (kohtades, kus naabruses juba paiknevad hooned, on vastava koha lähim lubatud hoonestusala krundipiirist vähemalt 5m kaugusel);
- 4) Planeeringuala sisesealt kõrvuti kavandatud elamukruntide lubatud hoonestusala on krundipiirist vähemalt 4m kaugusel, et oleks tagatud hoonetevaheline minimaalne kuja 8m;
- 5) Tammikuga piirnevatel kruntidel on lubatud hoonestusala krundipiirist 3m kaugusel v.a. krundi nr. 8 põhjapoolne piir, kus lubatud hoonestusala kulgeb erandina piki krundipiiri. Nimetatud kohas nihutati hoonestusala krundipiirile eesmärgiga viia ridaelamu eemale II väärtusklassi puudest ja teest.

Planeeritud krundijaotuse kirjeldus

Kruntimisel võeti aluseks alljärgnev:

- 1) Planeeritud kaitsealuste kinnistute (pos 2 ja 17) piir kopeerib looduskaitse aluse Saue tammiku piiri;
- 2) Teemaa asukoha määramisel lähtuti kõrvalasuvast planeeringust (tee krunt jätkub sealt, kus ta krunt naaberalal lõpeb), olemasolevatest teede asukohtadest ja puude paiknemisest (teed on samuti paigutatud selliselt, et ei tuleks raiuda ühtegi II väärtusklassi puud);
- 3) Pos 19 on planeeritud Saue Linnavalitsuse ja hr. Valdis Toomast`i soovil selliselt, et sellele oleks võimalik tulevikus soovi korral rajada jalgpallistaadion;
- 4) Eramukruntide suuruseks on projekteeritud ca 1500 m², mis vastab lähteülesandes nõutule. Eramukruntide 1 külg piirneb sõiduteega;
- 5) Ridaelamute aluseid krunte ei ole tükeldatud (tagab paremini piirdeaedade mitteehitamise ning ühtlasema heakorra ja teeb tehnoorkude rajamise lihtsamaks/ei ole vaja arvestada täiendavate krundipiiridega ja neist trasse mööda viia);
- 6) Alajaama krunt (pos 7) on kavandatud võimalikult planeeritud hoonestuse keskele;
- 7) Katlamaja krunt (pos 9) on kavandatud võimalikult planeeritud ridaelamute keskele (et küttetrassid oleks võimalikult lühikesed).

Kruntide ehitusõigus

Kogu planeeringualale projekteeritud hoonestus on paigutatud selliselt, et kõrgemad majad ei varjutaks madalamate päikest. Seetõttu paiknevad ala lõunaservas kuni 4 meetri kõrgused (1-korruselised) hooned, põhjaservas aga kuni 10 meetri kõrgused (soklikorrus + 2 elamiskorrust) ridaelamud. Kruntide ehitusõigus on alljärgnev:

Pos nr.	Krundi pindala m ²	Hoonete sihtotstarve	Lubatud ehitusalune pindala m ²	Maks. korruselisus	Hoonete lubatud arv krundil elamu/abihoone	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Hoonete maks. suletud brutopind m ²
1	1901	Elamu	430	2*	1/0	10	770
4	7721	Ridaelamud	1700	1	6/0	4	1410
7	85	Katlamaja	9	1	0/1	3	9
8	2667	Ridaelamud	480	2*	2/0	10	1440

9	58	Alajaam	25	1	0/1	3	25
10	12702	Ridaelamud	2500	2	9/0	8	2890
11	1477	Ühepereelamu	220	2	1/1	8	440
12	1500	Ühepereelamu	220	2	1/0	8	440
13	1530	Ühepereelamu	220	2	1/0	8	440
14	1564	Ühepereelamu	220	2	1/1	8	440
15	1530	Ühepereelamu	220	2	1/1	8	440
18	2934	Ridaelamu	400	2*	1/1	10	1200
21	14530	Ühepereelamu	400	2	1/1	8	800

* Ette nähtud kõrge sokliga hooned, millede soklikorrusel on lahendatud elanike parkimine ja/või panipaigad

Ülejäänud kruntidel puudub ehitusõigus.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

- Hoonete suurin lubatud kõrgus esitatud krundijaotusplaani
- Hoonete lubatud katusekalle 0...10°
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP 3
- Lubatud välisviimistlus puit, kivi, krohv (palkviimistlus ei ole lubatud)
- Lubatud välisvärvitoonid:
 - voodrialudis lubatud värvitoonid esitatud värvikaardil nr.1 (seletuskirja lõpus)
 - kivi, krohv hoone põhiosas valge, lisandina lubatud kasutada ka halli ja värvikaardil nr.1 näidatud toone
 - uksed, aknaraamid tumehallid

Olemasoleva olukorra analüüsist tulenevad esmased tööd

Kinnistu olemasoleva olukorra analüüs on toodud punktis nr. 2

Nimetatud punktis toodudust lähtuvalt tuleb esmaste töödena koristada planeeringualalt sinna ladustatud naftasaadused ning puhastada tammevõrad nendesse kasvanud muudest puuliikidest. Ladustatud naftasaaduste liikvideerimiseks on koostatud saneerimiskava (AS Tallmac töö, köidetud käesoleva projekti mahtu). Raietööde teostamiseks on OÜ AleviKinnisvarale väljastatud vastav raieluba.

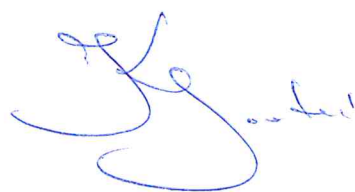
Liikluskorralduse põhimõtted ehitustööde ajal

Deitailplaneeringuala on suuresti kaetud kõrghaljastusega ja läbi selle liigub Saue Puidu OÜ transport. Sellest tulenevalt on väga raske korraldada trasside ja hoonete ehitustöid üheaegselt. Ehitustööde paremaks korraldamiseks ning OÜ Saue Puidu transpordi läbipääsu tagamiseks on soovitatav esimeses järjekorras välja ehitada trassid, seejärel teede killustikalused ning kolmandana hooned.

Trasside ja teede killustikaluste ehitamist tuleb alustada Tule tänava poolsest otsast. Nii on tagatud sadevee valgumine ehituse käigus Tule tänava sadeveekanalisatsiooni kollektorisse ja kaevikud püsivad ka saju korral kuivad. Samal ajal võib OÜ Saue Puidu trandport liikuda mööda olemasolevat teed läbi Saue tammiku. Trasside ja teede killustikaluste valmimisel kuni OÜ Saue Puidu uue juurdepääsuteeni suletakse vana tee läbi Saue tammiku ja liiklus OÜ Saue Puidu territooriumile hakkab toimuma Tule tänava poolt üle uue killustikaluse. Seejärel on võimalik liikluseks sulgeda kogu ülejäänud planeeringuala ning ehitada seal välja trassid ning teede killustikalused.

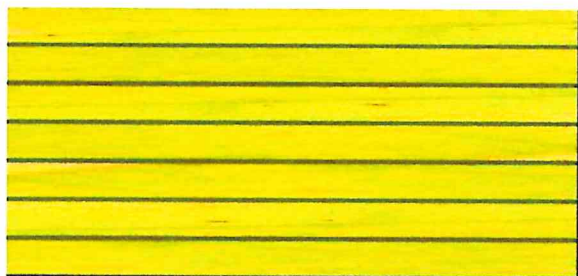
Kavandatava elanike arvu arvutuskeem

Elamispinna liik	Elamispindade (kavandatavate leibkondade) arv	Elanike prognoositav arv leibkonna kohta	Elanike summa
Ühepereelamu	7	3	21
Ridaelamuboks 36m ²	12	1,5	18
Ridaelamuboks 52m ²	17	2	34
Ridaelamuboks 73m ²	12	3	36
Ridaelamuboks üle 100m ²	19	3	57
		Summa:	166

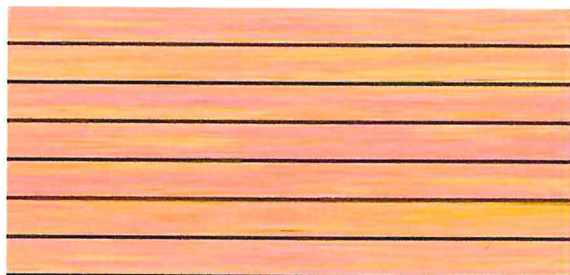


VÄRVIKAART NR. 1

Saue linn, Vana-Keila mnt. 4A kinnistu detailplaneeringualal lubatud ehitiste voodrilaudade värvinäidised



VARIANT 1



VARIANT 2



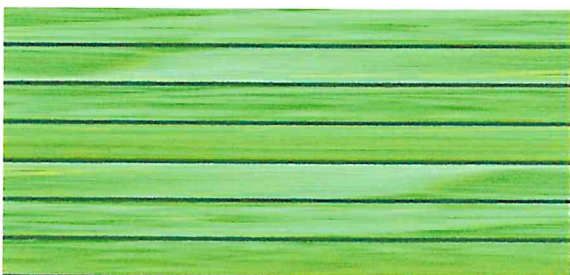
VARIANT 3



VARIANT 4



VARIANT 5



VARIANT 6



VARIANT 7



VARIANT 8

Kaart on koostatud spetsiaalselt antud detailplaneeringu tarbeks. Värvitoonid on inspireeritud sügisestest puulehtedest. Veebaasil toodetavad puidukaitsevahendid jätavad puidusüü läbi kumama. Variantide täpse koostise (retseptid) väljastab OÜ AleviKinnisvara.