



**KMK Studio OÜ**  
Raiesmiku 10, Saue  
tel. 5643889  
**EP 10939407-0001**

**TÖÖ:** 1605  
**TELLIJA:** SAUE VALLAVALITSUS  
**OBJEKT:** Detailplaneering

**VATSLA KÜLA VATSLA TEE L2 KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

Projektijuht

arhitekt M.Kallas  
[mari@kmkstudio.eu](mailto:mari@kmkstudio.eu)

2016

## Sisukord

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED LÄHTEDOKUMENDID.....	2
1.1 Planeeringu koostamise alused.....	2
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	2
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	2
3.PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	3
4. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....	3
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus.....	3
4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid .....	5
4.3 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid. ....	5
4.4 Jäätmekäitluse põhimõtteid. ....	5
4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	5
4.6 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.....	6
5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	7
6. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	7
6.1 Planeeritavate uute hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	7
6.2 Tuleohutusnõuded.....	7
6.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	8
7. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE.....	8
7.1 Vastavus algatamise korralduses määratud lähteseisukohtadele (lisanõuetele).....	8

# 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED LÄHTEDOKUMENDID

## 1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Saue Vallavolikogu 27.augusti 2015.aasta määrus nr 14 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“

Saue Vallavalitsuse korraldus 5. jaanuar 2016 nr 2 Vatsla küla Vatsla tee L2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

## 1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

### 1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 määrus nr 69 Ehitise tehniliste andmete loetelu.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa1: Linnaplaneerimine

### 1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering.

### 1.2.3 Koostatavad planeeringud

Piirkonnas ei ole momendil teisi koostatavaid detailplaneeringuid.

### 1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Topograafiline plaan koostatud Optiset OÜ poolt jaanuaris 2016, töö nr S-1145/16

### 1.2.5 Eesti Standardid

EVS 843:2003 Linnatänavad

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

### 1.2.6 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 239507

AS Kovek tehnilised üldtingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustiku projekteerimiseks Vatsla tee L2 detailplaneeringule

## 2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas, Vatsla külas, aiandusühistute vahelisel teemaa territooriumil. Tegemist on Vatsla tee L2 kinnistuga (72701:001:0662), detailplaneeringu ala paikneb Vatslaoru juurdepääsutee vahetus ümbruses. Vatsla tee L2 transpordimaa kinnistu algab Harku teelt ning kulgeb Vatsla aiandusühistute vahelisel maa-alal kogupikkusega ca 1,8 km. Teemaa laius

aiandusühistute kruntide juures on ca 35 m ning sellise laiusega teenindusmaad ei ole tee tarbeks vaja, kuna teel on piirkiiruseks 50 km/h ja liikluskoormus on väike.

Detailplaneeringu ala vahetus läheduses on vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektri madalpinge maakaablid, kilbid jms.

### **3.PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS**

Planeeringu ala on Saue vallale kuuluv teemaa (100% transpordimaa), selle elamumaaks muutmine on põhjendatud asukohaga, sest nii laia teemaa osa tee teenindamiseks vaja ei ole ja kuna hoonestamata maa-ala piirneb olemasolevate elamumaa kruntidega siis on igati loogiline moodustada sinna elamu krundid laiendades olemasolevat elamukvartalit. Samas on ka hea võimalus DP alale tehnovõrkude toomiseks.

### **4. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Detailplaneeringu eesmärk on Saue valla omandis oleval Vatsla küla Vatsla tee L2 (72701:001:0662, suurusega 4,45 ha, sihtotstarve transpordimaa 100%) kinnistul muuta transpordimaa sihtotstarve osaliselt elamumaaks ning määrata ehitusõigus üksikelamute rajamiseks. Detailplaneeringuga on kavandatud 4 elamumaa kinnistut

Planeerimisel on lähtutud Saue valla kehtivas üldplaneeringus sõnastatud krundi miinimumsuuruse nõudest ja tiheasustusalade planeerimis põhimõtetest (elamukrundi suurus 1500-2400 m<sup>2</sup>). Käesolevas detailplaneeringus on üks elamukrunt (positsioon nr 3) kavandatud pindalaga 1465 m<sup>2</sup>, mis eirab valla üldplaneeringuga sätestatud tingimusi kuid seda vaid seetõttu, et oleks tagatud nõuetele vastav nähtavuskolmnurk (10x110m) Vatslaoru tee väljasõidul Vatsla tee L2 kinnistut läbivale maanteele.

#### **4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus**

##### **Krunt pos.1**

##### **Ehitusõigus**

Krundi suurus	1520 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamumaa
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1+2 (üksikelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	elamu 9,0 m (maapinnast kuni katuseharjani) ja abihoone 5 m
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	2/-1
Hoonete eh. alune pind	350 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	600 m <sup>2</sup>
Krundi täisehituse protsent	23%

Juurdepääs krundile on Vatsla teelt, parkimine lahendatud oma krundil

## **Krunt pos.2**

### **Ehitusõigus**

Krundi suurus	1505 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamumaa
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1 +2 (üksikelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	elamu 9,0 m (maapinnast kuni katuseharjani) ja abihoone 5 m
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	2/-1
Hoonete eh. alune pind	350 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	600 m <sup>2</sup>
Krundi täisehituse protsent	23%

Juurdepääs krundile on Vatsla teelt, parkimine lahendatud oma krundil

## **Krunt pos.3**

### **Ehitusõigus**

Krundi suurus	1465 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamumaa
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1 +2 (üksikelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	elamu 9,0 m (maapinnast kuni katuseharjani) ja abihoone 5 m
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	2/-1
Hoonete eh. alune pind	350 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	600 m <sup>2</sup>
Krundi täisehituse protsent	24%

Juurdepääs krundile on Vatslaoru teelt, parkimine lahendatud oma krundil.

Liiklusohutuse paremaks tagamiseks on Vastlaoru tee väljasõidu nähtavuskolmnurk planeeritud 10x110m, millega seoses ei ole võimalik moodustada suuremat krunti kui 1465 m<sup>2</sup>

## Krunt pos.4

### Ehitusõigus

Krundi suurus	2284 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamumaa
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1 +2 (üksikelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	elamu 9,0 m (maapinnast kuni katuseharjani) ja abihoone 5 m
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	2/-1
Hoonete eh. alune pind	350 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	600 m <sup>2</sup>
Krundi täisehituse protsent	15%

Juurdepääs krundile on Vatslaoru teelt, parkimine lahendatud oma krundil

### **4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid**

Vertikaalplaneeringuga nähakse ette sadevete eemale juhtimine hoonetest ja naaberkruntidelt.

Hoonete ehitusprojektides tuleb täpsustada nii vertikaalplaneerimine kui ka sadevete ärajuhtimise lahendus.

### **4.3 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid.**

Haljastus lahendada elamu eelprojekti mahus. Haljastus, soovitavalt igihaljas okaspuu hekk, näha ette krundi Vatsla tee poolsele piirile, et vältida tee müra ja võimalikku saastatust.

### **4.4 Jäätmekäitluse põhimõtteid.**

Jäätmehoolduse kord Saue valla territooriumil on määratud Saue valla jäätmehoolduseeskirjas.

Prügikonteineri täpne asukoht määrata ära järgnevas projekteerimise staadiumis.

### **4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.**

Kruntidele sissesõit on lahendatud järgnevalt: kinnistutele pos. 1 ja 2 on juurdepääs Vatsla teelt, kinnistutele pos. 3 ja 4 on juurdepääs planeeritud Vatslaoru teelt. Parkimine toimub ainult oma krundil, igale krundile on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.2 kolm parkimiskohta.

Põhijoonisel on näidatud väljasõidu nähtavuskolmnurgad, mis on määratud vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 106 05.08.2015 lisa „Maanteede projekteerimismid“. tabelile 5.1 ja 5.2. ning on 7x110m, liiklusohutuse paremaks tagamiseks on Vastlaoru tee väljasõidu nähtavuskolmnurk planeeritud 10x110m. Vatsla tee mahasõidud, nii uutele kruntidele kui ka rekonstrueeritav Vatslaoru tee ots on ette nähtud katta mustkatttega.

Vatsla tee äärde on planeeritud 2,5 m laiune kergliiklustee, mis peab jääma moodustatavate kruntide piiridest minimaalselt 1 m kaugusele, et võimaldada talvel lumekoristust.

## 4.6 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus

Planeeringu alal on olemas vee- ja kanalisatsiooni trassid ning madalpinge elektriliinid.

### 4.6.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr 239507

Detailplaneeringuga ette nähtud uute moodustatavate kinnistute elektriga varustamiseks on planeeritud olemasolevast Tugijaama: (Tabasalu) jaotusalajaamast uus madalpingekaabel ning liitumiskilbid kinnistute jaoks sobivale asukohale.

Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad (vt. Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaitsevöönd 1+1 m tee kinnistul madalpinge kaabelliinidele ja liitumiskilpidele.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja tasuda liitumistasu.

### 4.6.2 Ühisveevärk ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimiseks on väljastatud AS Koveki poolt 19.04.2016 „Tehnilised üldtingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Vatsla tee L2 detailplaneeringule“.

Veevarustus on planeeritud AS Koveki olemasolevast Vatsla aiandusühistu veetorustikust De 90 mm, ühenduskoht on näidatud detailplaneeringu joonisel.

Veetorustik De 63 mm on ette nähtud plasttorust PE või PEH keevisliitmikega ühises kaevikus isevoelse kanalisatsiooniga, trassi minimaalse sügavusega 1,6 m. Kinnistute liitumispunktid-maakraanid Dy 25mm peatorustikuga on ette nähtud vahetult peatrassi kõrval servituudi alas.

Edaspidises projekteerimisetappides näha ette nõuetekohane konsooliga veemõõdusõlm hoonesse, mis on püsiva õhutemperatuuriga + 4<sup>o</sup> või kõrgem ning veemõõdusõlm paigaldada võimalikult lähedale veetoru sisenemise kohale. Veemõõtja paigaldab AS Koveki.

Planeeritava ala heitveed on ette nähtud kanaliseerida isevoolselt kanalisatsioonitorustiku De 160mm olemasolevasse kaevu K-132, järgmistes projekteerimisetappides juhendada joonisel toodud planeeritava maapinna ja torupõhja kõrgustest.

Isevoolne kanalisatsioonitorustik on planeeritud plastiktorudest läbimõõduga De 160 mm ühises kaevikus veetoruga, vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 315mm, mis on ka ühtlasi liitumispunktide kaevudeks. Kruntidelt kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele. Kanalisatsiooni ei ole lubatud juhtida sademe-, dreanaž ega pinnasevett.

Edaspidistes projekteerimisetappides arvestada, et kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama kehtivatele normidele, AS Kovekil on õigus keelduda kinnistusisese kanalisatsioonitorustiku ühendamisest liitumiskaevu kui torustiku kalle on väiksem kui 6 ‰ (promilli) või suurem kui 15 ‰.

Ühenduskaevu K-132 kõrgused on antud vastavalt Vatsla küla ÜVK torustike teostusjoonilstele.

Sademe-, pinnase- ja dreneaživee ära juhtimiseks on planeeritud pooles osas pilutatud dreneažitoru vee- ja kanalisatsioonitrassiga samas kaevikus kaldega loodesuunas asuvasse äravoolukraavi, sellega on võimalik vältida naaberkruntidele liigvee tekkimist.

Dreneažisüsteem lahendada järgmistes projekteerimisetappides kui on teada hoonete võimalikud asukohad. Dreneažisüsteem ja selle projekt kooskõlastada Saue Vallavalitsuse keskkonnateenistusega

Tuletõrjvesi 10 l/s saadakse Vatslaoru aiandusühistu hüdrantidest.

## **5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

Planeeritud alale jääb kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses, mis on märgitud detailplaneeringu põhijoonisel. Tänavakaitsevöönd on 10 m tee servast.

## **6. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED**

### **6.1 Planeeritavate uute hoonete olulisemad arhitektuurinõuded**

Projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud täisviiluga, 30-45° kaldega katusega. Lubatud on projekteerida põhikatusekaldega sobituvaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või valtsplekki (toonid-must, hall, tumepruun ja tumepunane). Keelatud on kasutada kiviprofiiliga imiteerivaid katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivi. Krundile ei ole lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freespalgil.

Piirdeaiaid kruntidele on lubatud kõrgusega kuni 1,5 m. Vatsla ja Vatslaoru tee poole rajatavad aiad peavad olema kooskõlas hoonete arhitektuurse ilmega, kruntidevahelised aiad võivad olla ka võrkpiirded.

### **6.2 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutuse nõuetena arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrust nr 54 „Ehitusele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning edaspidistes projekteerimise staadiumites järgmisi standardeid

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega ning planeeringuga on see tagatud – ehitiste vahelised kujad on planeeritud minimaalselt 8 m.



Kogu Vatsla elamupiirkonna tuletõrje veevarustus on ette nähtud veevarustuse ringvõrgu olemasolevatest hüdrantidest, lähim hüdrant asub 150m raadiuses.

### **6.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

#### Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine. Aia esialgne asukoht on planeeritud lähtuvalt teekaitsevööndi ulatusest (10m tee servast).
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

## **7. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.**

### **7.1 Vastavus algatamise korralduses määratud lähteseisukohtadele (lisanõuetele)**

Detailplaneeringus on täidetud algatamise korraldusega määratud lisanõuded:

Kruntide täisehituse protsendiks on määratud 25%

Elamumaa kruntidele on ette nähtud 1 kahekorruseline üksikelamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kaks ühekorruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m

Hoonete arhitektuurinõuetes on arvestatud piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

Seletuskirja koostas

arhitekt Mari Kallas

**VATSLA TEE L2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon/planeeritud krundi omanik/planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
1	Elektrilevi OÜ	3240638478 11.05.2016	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.	Arhiivi kaust (digiallkirja kinnitusleht)	-
2	Aktiaselts KOVEK	24.05.2016	/allkiri/ KOOSKÕLASTATUD AS Kovek /24.05.2016/	Tehnovõrkude joonis (arhiivi kaust)	-
3	Päästeameti Põhja Päästekekeskus Inseneritehniline büroo	30.05.2016	KOOSKÕLASTATUD PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUS INSENERITEHNILINE BÜROO „30“ mai 2016a. Nr K-VT/17-3 VIKTORIA TILK /allkiri/	Tehnovõrkude joonis (arhiivi kaust)	-

Projekti juht

arhitekt Mari Kallas