

**Arhitektuuribüroo  
Standup**

Reg. nr. 11283768

Roseni 10-101  
10111 Tallinn  
tel: +372 580 44 719  
info@standup.ee  
[www.standup.ee](http://www.standup.ee)

MTR registreeringud: EEP001402  
EEJ002110  
TEL001538  
EEO001673  
TGT000263  
TGP000244

Projekteerimine  
Ehitusjuhtimine  
Elektritööd  
Omanikujärevalve  
Gaasitööd  
Gaasipaigaldise projekteerimine ja  
ehitamine

Muinsuskaitseameti tegevusluba: E523/2010-E

Eritingimuste koostamine, järelevalve,  
projektide koostamine, uurimistööd

## **Koidu tee 36 kinnistu detailplaneering**

Koidu tee 36, Koidu küla, Saue vald, Harjumaa

Töö nr: 140307-01

Tellijaja: Saue vallavalitsus

Finantseerija: AS Eesti  
Mereagentuur

Koostaja: AB Standup OÜ

Arhitektid: Tiiu Lepasaar  
Andrei Paladjuk

Koostatud: 09.10.2014

## Projekti sisukord

### A. Planeeringuga kaasnevad dokumendid

Lk. nr.3

Jrk. nr. Dokumendi nimetus

- 1 Väljavõte Saue valla üldplaneeringust planeeringuala äranäitamisega
- 2 Situatsiooniskeemid 1:10000 ja 1:2000
- 3 Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta nr.332, 22.aprill 2014
- 4 Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta
- 5 Kooskõlastuste koondtabel
- 6 Geoalus ( T-0385, Geodeesiatööde OÜ, 2014)
- 7 AS Kovek tehnilised tingimused
- 8 OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused
- 9 OÜ Elektrilevi kooskõlastuse leht
- 10 OÜ Elektrilevi digiallkirja kinnitusleht
- 11 Esmar Gaas OÜ kooskõlastuse kaaskiri 0193-EG
- 12 Esmar Gaas OÜ digiallkirja kinnitusleht
- 13 Piirkonna fotoanalüüs

### B Seletuskiri detailplaneeringu juude

Lk. nr.4

### C. Joonised

Lk. nr.13

Jrk. nr. Joonise nimetus

Mõõtkava

- |          |   |       |
|----------|---|-------|
| A.01.1-A | Põhijoonis tänavatrassidega                   | 1:500 |
| A.01.1-B | Põhijoonis tänavatrassidega kooskõlastustega  | 1:500 |
| A.01.1-C | Põhijoonis Põhja Päästkeskuse kooskõlastusega | 1:500 |

Töö nr: 140307-01  
Arhitektuurbüroo Standup

Koidu tee 36 kinnistu detailplaneering  
Koidu tee 36, Koidu küla, Saue vald, Harjumaa

## **A. Planeeringuga kaasnevad dokumendid**

## **B. Seletuskiri detailplaneeringu juurde**

### **1. ÜLDOSA**

- 1.1.Planeeringu koostamise eesmärk
- 1.2.Planeeringu koostamise alus
- 1.3.Vajalikud geodeetilised ja geoloogilised eeltööd

### **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG**

- 2.1.Asend
- 2.2.Geoloogiline üldiseloostus
- 2.3.Andmed maa kuuluvuse kohta
- 2.4.Hooned ja rajatised
- 2.5.Tehnovõrgud
- 2.6.Teed ja tänavad
- 2.7.Haljastus
- 2.8.Muinsuskaitse
- 2.9.Kehtivad piirangud

### **3. PLANEERINGU ETTEPANEK**

- 3.1.Üldist
- 3.2.Kruntide moodustamise ettepanek
- 3.3.Hoonestuse ettepanek
- 3.4.Hekord ja haljastus
- 3.5.Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus
- 3.6.Tulekaitse
- 3.7.Ehitusõiguse tabelid

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

- 4.1.Teed ja tänavad
- 4.2.Parkimiskorraldus

- 5. VEEVARUSTUS
- 6. KANALISATSIOON
- 7. SAJU-, PINNA JA DRENAAZIVETE LAHENDUS
- 8. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS
- 9. GAASIVARUSTUS

## Seletuskiri

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Koidu tee 36 (Koidu küla, Saue vald, Harjumaa) kinnistu hoonestusõiguse tingimuste täpsustamine võimaldamaks krundile kaksikelamu püstitamist.

Määratakse ehituskeeluala, kavandatava hoone soovituslik/orienteeruv asukoht, sõiduteede ja parkimiskohtade lahendus, arhitektuurilised nõuded püstitavale kaksikelamule jne.

#### 1.2. Planeeringu koostamise alus

- Saue Vallavolikogu korraldus nr. 332, 22.04.2014 detailplaneeringu algatamise kohta vastavalt AS Eesti Mereagentuur taotlusele
- Saue valla üldplaneering
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2020
- Koidu ja Koidu 1 kinnistute detailplaneering (Stuudio Beeta, 2003)
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseeadus

#### 1.3. Vajalikud geodeetilised ja geoloogilised eeltööd

Kinnistul on teostatud geodeetiline mõõdistus, mille alusel on valminud planeeringu lahenduste koostamiseks vajalik geoalus. ( T-0385, Geodeesiatööde OÜ, 2014) Geoloogilisi uuringuid pole tellitud.

### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

#### 2.1. Asend

Planeeritav ala (suurusega 2137 m<sup>2</sup>) asub Harjumaal, Saue vallas, Koidu külas. Planeeringu ala on määratletud Koidu tee 36 kinnistu kehtivate katastriüksuse piiridega.

#### 2.2. Geoloogilised andmed

Geoloogilist uuringut ei ole planeeringu koostamiseks tellitud. Konkreetsete hoonete projekteerimiseks on vajalikud täiendavad uurimistööd.

### 2.3. Andmed maa kuuluvuse kohta

Katastritunnusega 72701:005:0356 Koidu tee 36 krundi omanik on AS Eesti Mereagentuur.

### 2.4. Hooned ja rajatised

Planeeritav ala ja vahetus naabruses asuvad kinnistud on hoonestamata. Piirkond on üldiselt hoonestatud üksik- ja kaksikelamutega.

### 2.5. Tehnovõrgud

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega vastavalt Koidu ja Koidu 1 kinnistute detilplaneeringus ettenähtud ja välja ehitatud tehnovõrkude trassidele järgmiselt:

- ala läänepiiril liitumispunkt **gaasivõrguga**
- ala läänepiiril liitumispunkt **veetrassiga**
- ala läänepiiril liitumispunkt **kanalisatsioonitrassiga**
- ala läänepiiril liitumispunkt **drenaažitrassiga**
- ala loodevõrgus elektrivõrgu **liitumiskilp**

Detailplaneeringus antakse lahendused olemasoleva tehnovõrgustiku muutmiseks vajaduspõhiselt vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Juhul kui planeeringu lahendusega kaasnevad tehnovõrgustiku muutused, siis detailplaneeringu finantseerija annab tasuta Valla omandisse planeeringu lahendusega muudatud tehnilise infrastruktuuri, s.t. detailplaneeringuga määratud veevarustus- ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustikud, telekommunikatsiooni- nõrkvoolu ja elektrivõrgud, elektripaigaldised, surveeadmestikud, ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, sademete-, drenaaživee ning muu pinnase ja pinnavee ärajuhtimise ehitised pärast nende nõuetekohast väljaehitamist.

### 2.6. Teed ja tänavad

Planeeritav ala paikneb Koidu tee ääres. Uusi teemaa krunte ja muid muutusi teede ja tänavate osas ei ole käesoleva planeeringuga ettenähtud.

### 2.7. Haljastus

Planeeritaval alal esineb rikkalikult kõrghaljastust (männimets ja metsaalune võsa). Planeeringus nähakse ette metsa harvendamine võimaldamaks krundile kaksikelamu püstitamist. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal kinnistul on 35%.

## **2.8. Muinsuskaitse**

Muinsuskaitse objektid ning tingimused planeeritaval alal puuduvad.

## **2.9. Kehtivad piirangud**

Piiranguid planeeritavale alale üldjuhul ei esitata.

## **3. PLANEERINGU ETTEPANEK**

### **3.1. Üldist**

Planeerimislahenduse kavandamisel on lähtutud Saue valla korraldusest nr.332 ja omaniku soovidest põhimõttel, et Koidu ja Koidu 1 kinnistute detailplaneeringuga võrreldes tehakse vaid minimaalsed vajalikud muudatused.

### **3.2. Kruntide moodustamise ettepanek**

Kruntide arv, suurus ja sihtotstarve planeeringu alal ja lähipiirkonnas seoses käesoleva planeeringuga ei muutu.

### **3.3. Hoonestuse ettepanek**

Planeeritavale alale on kavandatud püstitada kakiskelamu, milleks koostatakse eraldi ehitusprojekt pärast detailplaneeringu kehtestamist. Hoonestuse ettepanek peab lähtuma oma sisult ilmakaartest, juurdesõidutee olemasolust ja Saue valla normdokumentidest.

Koidu tee 36 kinnistul võib paikneda üks kuni 2-korruselise kahe korteriga elamu ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet, kokku kuni 3 hoonet. Elamu võib olla maksimaalse kõrgusega kuni 10m maapinnast ja abihooned maksimaalse kõrgusega kuni 5m maapinnast.

Planeeringualale ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil. Hoonestuse rajamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Vältida imiteeritavate viimistlusmaterjalide kasutamist. Täpsed ehituslikud nõuded- vt. planeeringu põhijooniselt.

### **3.4. Heakord ja haljastus**

Planeeritava ala arhitektuursed ettepanekud peavad lähtuma soovist luua hubane elukeskkond ja arvestada piirkonnas väljakujunenud miljöoga. Selleks on väga oluline anda järgmises projekteerimise etapis arhitektuursed lahendused hoonetele, väikevormidele, krundi piiretele jne. võimalikult komplekselt ja üheaegselt ning arvestades piirkonnas olemasolevate elementidega.

Kinnistu on hoonestamata ja kõrghaljastusega. Nähakse ette olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine kaksikelamu püstitamise võimaldamise juures.

### **3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus**

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringu alal ei kehti looduskaitse piirangud, ranna või kalda piiranguvööndist tulenevad piirangud jne.

Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtutud Saue valla jäätmehooldusekirjast. Vastavalt on jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete käitlust või andma need käesoleva eeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele. Jäätmetekitajatel peavad olema individuaalsed kogumisvahendid. Jäätmetekitajatel on kohustus ühineda korraldatud jäätmeveoga. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Saue vallas ettenähtud kogumispunktidesse.



### 3.6. Tulekaitse

Koidu tee 36 kinnistu moodustati Koidu ja Koidu 1 kinnistute detailplaneeringuga, kus on määratud piirkonna tuleohutusnõuded. Käesoleva planeeringu eesmärk on Koidu tee 36 kinnistule kaksikelamu püstitamise võimaldamine, seoses sellega jäävad muutmata Koidu ja Koidu 1 kinnistute detailplaneeringus toodud üldised tuleohutusnõuded. Väljavõte Koidu ja Koidu 1 kinnistute detailplaneeringust on käesoleva planeeringu lisa.

Hoone paigutamisel on lähtutud tuleohutuse eeskirjast (ET-1 0109-0235), punkt 6, tabel 8, mis määratleb hoonete vahelised kujad vastavalt tulepüsivusklassile. Käesolevas planeeringus säilitatakse Koidu ja Koidu 1 kinnistute planeeringus sätestatud tuleohutuskuja Koidu tee 36 kinnistul 10m mõlema naaberkinnistu suunas (5m käsitletaval kinnistul + 5m naaberkinnistul). See võimaldab paigutada krundile TP-3 tulepüsivusklassiga hoonestust.

Koidu tee 36 kinnistu varustamine tuletõrjeveega varustamine on vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele nr.368, 09.12.2002.a. ette nähtud ca 500m kaugusel, Koru tänaval, asuvast puurkaev-pumplast. Puurkaev-pumpla kujutab endast kaheastmelise pumbajaama kahe puurkaevu baasil, tootlikkusega  $2 \times 25 = 50 \text{ m}^3/\text{h}$ . Pumplast on välisveetorustiku ringistamiseks projekteeritud ja välja ehitatud kaks veetorustikku PE PN10 DN 100mm torudest 1.8m sügavusel.

Teedetorustikud on rajatud plastmass veevarustuse torudest  $\varnothing 63 \dots \varnothing 110$ ; PN10. Teedetorustikule  $\varnothing 110\text{mm}$  on paigaldatud tuletõrjeveehüdrandid. Maapealsed hüdrandid vaadeldavas piirkonnas on paigaldatud nii, et iga hoone oleks kaetud veejugadega vähemalt kahest hüdrandist 200m raadiuses.

### 3.7. Ehitusõiguse tabelid

#### Koidu tee 36 kinnistu kohta esitatavad näitajad

Pos. nr	1
Krundi suurus, m2	2 137
Hoonete summaarne ehitusalune pind, m2 *	534
Hoonete lubatud arv krundil	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Max. korruste arv	2/1 (elamu kuni 2 korrust, abihooned kuni 1 korrus)
Max. hoonete kõrgus maapinnast	10/5 (elamu 10,0m, abihooned 5,0m)
Maa sihtotstarve vast. detailplaneeringu liigile	EP
Maa sihtotstarve vast. katastriüksuse liigile	E
Suletud brutopind (m2) sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile	EP800
Katuse kalle	0-35
Min. TP aste	TP3
Märkused	

\* - märkus: ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvestatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

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

##### **4.1. Teed ja tänavad**

Planeeritav ala paikneb olemasoleva asfalteeritud Koidu tee ääres. Piirkonna olemasolevat liikluskorraldust käesoleva planeeringuga ei muudeta. Sissesõit Koidu tee 36 kinnistule tagatakse kinnistu lääne piirilt Koidu teelt. Kinnistul tuleb ehitusprojektis lahendada kõva kattega juurdesõiduteed ja parkimisplatsid lähtudes kehtivatest normatiividest ja kaksikelamu vajadustest.

##### **4.2. Parkimiskorraldus**

Sõiduautode parkimine on lahendatud planeeringu ala siseselt (Koidu tee 36 kinnistul). Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta. Igale korterile on ette nähtud 2 auto parkimiskohta, kokku kinnistul 4 parkimiskohta.

#### **5. VEEVARUSTUS**

Detailplaneeringus nähakse ette veeühendus Koidu küla Koidu tee olemasolevast veevarustuse tupikvõrgu De 63mm torustikust ja kinnistule. Koidu tee 36 rajatud veevarustuse liitumispunkt VLP paikneb kinnistu piirist 0,5-1,0m väljaspool.

Seoses sellega, et kinnistul nähakse planeeringuga ette 2 eraldi tarbijat, tuleb võimaldada tarbijatele sõltumatu ühendus veevõrguga, s.t. rajamisele kuulub 1 täiendav veeühenduse ventiil olemasolevas liitumispunktis. Kummalgi tarbijal peab olema eraldi veemõõdusõlm.

(Täpsemalt vt. Lisa „AS Kovek tehnilised tingimused“)

*Arvestuslikud vooluhulgad:*

\* veetarbimine 1m<sup>3</sup>/ööpäev igale korterile (2m<sup>3</sup>/ööpäev kinnistule)

#### **6. KANALISATSIOON**

Reovee ärajuhtimiseks kinnistult on Koidu teel väljaehitatud isevoolse kanalisatsiooni liitumispunkt KLP ( vt. lisa 1 ) kinnistu piirist väljaspool.

Ühiskanalisatsioonitorustik on lahkvoolne, pinna- ja drenaazivee juhtimine ühiskanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

(Täpsemalt vt. Lisa „AS Kovek tehnilised tingimused“)

*Arvestuslikud vooluhulgad:*

\* kanaliseerimine 1m<sup>3</sup>/ööpäev igale korterile (2m<sup>3</sup>/ööpäev kinnistule)

#### **7. SAJU-, PINNA- JA DRENAAZIVETE LAHENDUS**

Saju-, pinna- ja drenaazivete juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Saju-, pinna- ja drenaazivete ärajuhtimine on võimalik olemasolevasse isevoolseesse sade- ja drenaazivete äravoolutorustikku Koidu teele rajatud liitumispunkti kaevus DLP.

(Täpsemalt vt. Lisa „AS Kovek tehnilised tingimused“)

*Arvestuslikud vooluhulgad:*

\* sadevesi paarismaja katuselt 2,3l/sek

## 8. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

Elektrivarustus käesoleva planeeringu kohaselt lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 221179 (lisatud kausta), mis näevad ette järgmist:

Koidu tee 36 varustamiseks elektrienergiaga on paigaldatud kliendi krundi piirile (Koidu põik alajaama 0,4 kV fiider F-2) liitumiskilp (2967LK). Kilp varustatakse 3-faasilise ajatariifse mõõtesüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmega 3×40A.

Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Kadaka tee 63 tuba 131. E K R kell 9-12. tel 53269451. Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnovõrkude graafiline osa ka digitaalkujul \*.dwg formaadis andmekandjal või saata aadressil:

kooskolastus@elektrilevi.ee. Kooskõlastamine on võimalik ka e-teeninduses: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Täpsemalt vt. lisa „Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused“

Sidevarustus on lahendatud olemasoleva sidekaabliga, millel on tagatud kinnistu liitumise võimalus. Sidevarustuse lahendust käesolevas planeeringus ei muudeta.

## 9. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustus käesoleva planeeringu kohaselt tagatakse olemasolevast tänava peatorust (d63PE). Kummagi korteri jaoks peab olema eraldi liitumise punkt gaasijaotusvõrguga. Kummagi korteri arvutuslik maksimaalne küttegaasivajadus on 4,0 m<sup>3</sup>/h.

Lisaks olemasolevale liitumispunktile rajatakse täiendav liitumispunkt väljavõttega tänava peatorust, olemasolevast hargmikust lõuna pool. Liitumispunkt tuleb rajada vastavalt kehtivatele normidele. Uue liitumispunktini ulatuv toru peab olema PE-toru. Kinnistu hoonestamisel tuleb taotleda gaasivõrgu valdajalt tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Kinnistuisene gaasitorustik rajada d32PE-torudest, kui tehnilised tingimused ei nõua teisiti.

Seletuskirja koostas:

Tiiu Lepasaar

Vastutav spetsialist

AB Standup OÜ

Töö nr: 140307-01  
Arhitektuurbüroo Standup

## **C. Joonised**

Koidu tee 36 kinnistu detailplaneering  
Koidu tee 36, Koidu küla, Saue vald, Harjumaa

## Kooskõlastuste koondtabel

Projekti nimi ja töö nr: **Koidu tee 36 kinnistu detailplaneering**

Koidu tee 36, Koidu küla, Saue vald, Harjumaa; töö nr.140307-01

Jrk. nr.	Kooskõlastav organisatsioon/planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr. ja kuup.	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Põhja-Päästkeskus	K-VT/28-2, 02.06.2014	Kooskõlastatud	A.01.1-A Asendiplaan kooskõlastustega, seletuskiri lk.9	
2	Elektrilevi OÜ, Jelena Armas	0434801291 16.07.2014	Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Kooskõlastuse lisaleht, digiallkirja kinnitusleht	Tingimust täidab tööjooniste koostaja
3	Esmar Gaas OÜ, Kristjan Virma	0193-EG, 29.08.2014	Vt. kooskõlastuse kaaskiri	Kooskõlastuste kaaskiri, digiallkirja kinnitusleht	Tingimustega arvestada kinnistu omanikul ja gaasipaigaldiste projekteerijal
4	AS Kovek, Toivo Kallaspoolik	04.09.2014	Kooskõlastatud	A.01.1-B Asendiplaan kooskõlastustega	

Vastutav spetsialist: Tiiu Lepasaar, arhitekt, AB Standup OÜ

allkiri: