

TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ  
reg.nr. 11558917  
Vabaduse väljak 6 10146 Tallinn  
Telef : 56506369 56156921  
email: ttarhitekt@gmail.com

Töö nr: T-10-06-13  
Tellija: Rein Heinaste

**SAUE VALD**  
**ALLIKU KÜLA TAMMELEHE TEE 27 KINNISTU JA LÄHIALA**  
**DETAILPLANEERING**  
**Projekteerimisstaadium: detailplaneering**

Projekt.: TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ  
arh. Tim Saan  
arh. Tõnu Saan

Tallinn 2013

PROJEKTEERIJAD

TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Vabaduse väljak 6 10146 Tallinn

reg.nr.: 11558917

telef.: 56506369 56506369

email: ttarhitekt@gmail.com

Detailplaneeringu koostamisel osalesid arhitektid Tim Saan ja Tõnu Saan.

## SISUKORD

1. Menetlusdokumendid
2. Seletuskiri
  - 2.1 detailplaneeringu koostamise aluste loetelu
  - 2.2 lähtedokumendid
  - 2.3 detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud
  - 2.4 detailplaneeringu koostamise eesmärk
  - 2.5 olemasoleva olukorra kirjeldus
  - 2.6 planeeringulahendus
    - 2.6.1 vastavus üldplaneeringule ning kehtiva detailplaneeringu osalise muutmise ettepanek
    - 2.6.2 krundi ehitusõigus
    - 2.6.3 olulised arhitektuurinõuded
    - 2.6.4 keskkonnakaitse, haljastus, heakord ja liiklus
  - 2.7 tuleohutus
  - 2.8 kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
  - 2.9 tehnovõrgud
    - 2.9.1 veevarustus
    - 2.9.2 kanalisatsioon
    - 2.9.3 gaasivarustus
    - 2.9.4 elektrivarustus
  - 2.10 lisad
3. joonised

<u>asukohaskeem</u>	DP-1
<u>planeeringuala kontaktvööndi</u>	DP-2
funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	
<u>tugiplaan</u>	DP-3
<u>põhijoonis</u>	DP-4
4. Kooskõlastuste koondtabel

## **1. Menetlusedokumendid**

Saue Vallavalitsuse korraldus 27.august 2013 nr 525 „Alliku küla Tammelehe tee 27 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“

## **2 Seletuskiri**

2.1 detailplaneeringu koostamise aluste loetelu

2.1.1 planeerimisseadus

2.1.2 Saue valla ehitusmäärus

2.2 lähtedokumendid

2.2.1 Saue valla üldplaneering

2.2.2 Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneering

2.2.3 Saue valla jäätmehoolduseeskiri

2.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

1.3.1 topo-geodeetiliste uurimistööde aruanne (alusplaan koos tehnovõrkudega) mõõdistatud Ruutjuur OÜ poolt 2013.a. Töö nr 13\_061.

### **2.4 detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus aadressil Alliku küla Tammelehe tee 27 asuval, suurusega 1684 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100% kinnistule (katastritunnus 72701:001:0371) kehtiva „Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneeringuga“ ette nähtud üksikelamu asemel kahe korteriga elamu rajamiseks.

### **2.5 olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritav kinnistu asub Harju maakonnas, Saue vallas, Metsavahi elamurajoonis. Kinnistu aadress on Tammelehe tee 27. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere-ja ridaelamumaa. Piirkond on hoonestatud enamuses kahekorruseliste üksik-, paaris- ja ridaelamutega. Planeeritav maa-ala on tasase reljeefiga. Olemasolev sisseõit krundile Tammelehe teelt paikneb krundi kirdeküljel. Kinnistu loodepiiril kasvavad üksikud puud, krundi rohealad on looduslikud. Kinnistu kirdeosas paikneb ehitatav hoone. Kinnistu piirneb 11401 Laagri-Harku kõrvalmaanteega, mille 50 meetrisesse tee kaitsevööndisse hooneid mitte planeerida.

## **2.6 Planeeringulahendus**

### **2.6.1 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ning kehtiva detailplaneeringu osalise muutmise ettepanek**

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere-ja ridaelamumaa. Planeeritav kinnistu asub Saue Vallavolikogu 22. Aprilli 2004.a. otsusega nr 031 kehtestatud „Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneeringu“ alal (Metsavahi elamurajoon), millega määrati Tammelehe tee 27 kinnistule ehitusõigus üksikelamu rajamiseks, ehitusaluse pinnaga 250 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga käsitletud ala kontaktvööndis on enamuse krunte hoonestatud kuni kahekorruseliste üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamutega. Lähtudes eelpooltoodust on Metsavahi elamurajoonis asuvale Tammelehe tee 27 kinnistule planeeritud üksikelamu asemel kahe korteriga kahekorruselise elamu rajamine ehitusaluse pinnaga 300 m<sup>2</sup>.

### **2.6.2 krundi ehitusõigus**

Detailplaneeringus käsitletavale Tammelehe tee 27 (katastritunnus 72701:001:0371) suurusega 1684 m<sup>2</sup> maakasutussihotstarve on elamumaa 100%. Detailplaneeringuga on antud võimalus rajada siia kehtiva üldplaneeringuga ette nähtud üksikelamu asemel kahe korteriga elamu ja kaks abihoonet. Max hoonete kõrgus maapinnast: 9/5 (elamu 9,0m, abihooned 5,0m). Max korruste arv: 2/1 (elamu kuni 2 korrust, abihooned kuni 1 korrus). Hoonealune pind 300 m<sup>2</sup>.

Hoonealune ehk ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Hoonealuse pinna hulka arvatakse 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, keldrite valgussahte ja kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms. Väikeehitisi (ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

### **2.6.3 olulised arhitektuurinõuded**

Hoone projekteerida lahtise hoonestusviisiga. Hoone arhitektuurne ilme peab olema lahendatud selge ja lihtsa mahuna, minimalistliku fassaadilahendusega. Hoonet peavad ilmestama suurte aknapindade ja selgete seinapindadega antav rütm. Ehitustöödel tuleb kasutada kõrgekvaliteedilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale – kivi, klaasi, puitu, met.detaile ning kvaliteetset viimistluskrohvi. Hoone katus 0 – 20 kraadi.

### **2.6.4 keskkonnakaitse, haljastus, heakord ja liiklus**

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere-ja ridaelamumaa.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritava alal ega selle vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Kinnistu haljastus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis säilitades maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Ehitustööde käigus kasvupinnas koguda kinnistul ja kasutada haljastustöödel. Sademeveed juhitakse oma krundil murupinnasele ja immutatakse. Krundi edelaossa istutatakse ilupuid ja-põõsaid, rajatakse muruala.

Sissesõidutee ja parkimisalad katta kas kiviparketi või murukiviga, puude juurte lähedal liivalusel. Krunt ümbritsetakse võrkpiirdega, H=1,5m.

Detailplaneeringu järgselt on vajalik täita kehtivat valla jäätmeseadust. Planeeringus on nähtud ette matald või plast. jäätmekonteinerid paigutada sissesõidu juurde puhastatavale alusele. Jäätmekäitlus korraldatakse liigiti- eraldi üldjäätmed, paber, klaas. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping kehtivat jäätmekäitlemise luba omava ettevõttega.

Juurdepääs krundile toimub Tammelehe tee kaudu. Pääs krundile asub selle kirdeküljel. Parkimine, neli kohta, on planeeritud krundi kirdeossa kavandatud parkimisalal.

## **2.7 tuleohutus**

Planeeringus on arvestatud tuleohutuse tagamisel Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004.a. määruses nr 315 ja EVS 812-3:2007 ning Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhistega. Planeeritud kahe korteriga elamu tulepüsivusklass on TP1. Kasutusviis. Hoonetevahelised tuletõrjekujad on tagatud. Päästeameti operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud. Väliskustutusvesi saadakse Tammelehe tee 29 kinnistu kohalpaiknevast tänava tuletõrjevee hüdrandist.

## **2.8 kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on määratud vastavalt Eesti Standardi EVS 809-1:2002 alusel. Lähtudes „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise osa 1: linnaplaneerimine, detailplaneering“, esitatud nõuetest. Planeeritava alal on korrapärane sõiduteede ja kõnniteede võrk ning töötav tänavavalgustus. Ala – hoovi, tänava – hea jälgitavus kavandatava hoone akendest vähendab kuritegevuse riski. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad, klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski. Kergestisüttivate materjalide kasutamisest hoidumine hoone soklikorruse kõrgusel vähendab süütamise riski. Oluline on krundi heakorrastus ja valgustus. Krundil paiknevate autode juures kasutatakse individuaalseid kaitseabinõusid.

## 2.9 Tehnovõrgud

Kõik Tammelehe tee 27 hoone tehnovõrgud on olemaolevad.

### 2.9.1 Veevarustus

Kinnistule planeeritava kahe korteriga elamu veevarustus  $2 \times 0,6 \text{ m}^3/\text{d}$  tagatakse Tammelehe tee ühisveetorustikust. Liitumispunkt – peakraan – asub kuni 1m kinnistu piirist, tänava maa-alal. Välisveetorustikuna kasutatakse PE PN10 veetoru, plastveetorustikule näha ette signaalkaabli paigutus. Korterite veemõõdusõlmed asuvad lähima välisseina taga soojustatud ja valgustatud ruumis, vastavuses „Veemõõdusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadega“. Siseveetorustik tuuakse veemõõdusõlme lühimal trassil ja läbi hoone konstruktsiooni hülsis. Sisevõrgule, peale veemõõtjat, paigaldada tagasilöögiklapp ning mõõtja kandur maandada.

### 2.9.2 kanalisatsioon

Planeeritud kahe korteriga elamu reovee kanaliseerimine lahendatakse Tammelehe tee reoveekanaliseerimise. Kinnistu kanalisatsiooniühendus, liitumispunkt – kontrollkaev – asub tänava alal, kuni 1m kinnistu piirist. Väliskanaliseerimise rajamisel kasutatakse vastavaid plasttorusid- ja kaeve. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks on maapinna kõrgusarv kanalisatsiooni liitumiskaevu juures. Nimetatud kõrgusarvust allpool asuvate sanitaarseadmete äravoolud kas pumbata üle või kaitsta uputuse vältimiseks töökindla tagasilöögiklapi või siibriga. Heitvee koosseis peab vastama Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirja pt 5 nõuetele. Sademeveed juhatakse oma krundil murupinnasele ja immutatakse.

### 2.9.3 gaasivarustus

Gaasi tarnija, Suntrase Eesti OÜ, tagab kinnistu piiril oleva sulgseadme juures gaasikoguse  $4 \text{ m}^3/\text{h}$  ja surve 0,1bar. Ühendus olemasoleva m/s PE-gaasitorustikuga tehakse kinnistu piiril peale maakraani. Hooneni on planeeritud kaks madalsurve gaasitorustikku tööõhuga 0,1 bar. Maagaasiga varustatakse elamu mõlema korteri kondensatsioonikatlad (a 24kW). Arvutuslik maks. maagaasi tarbimine mõlemas korteris on kuni 2,8  $\text{m}^3/\text{h}$ .

### 2.9.4 elektrivarustus

Hoone korterite elektrivarustus lahendatakse Tammelehe tee 27 kinnistu piiril asuva kahetariifse arvestussüsteemiga ja liitumispunktikaitsemega  $3 \times 20 \text{ A}$  liitumiskilbi baasil. Vajaduse taodeldakse võrguvaldajalt amperaasi suurendamist. Liitumispunktist korterite elektripaigaldiste peakilpi projekteeritakse ja ehitatakse vastav liin, mis tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.