

**Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a, Kuldala tn 11 katastriüksuste ja
lähiala detailplaneering
Alliku küla, Saue vald, Harju maakond**

Töö nr DP0124

Tellijä: Rain Karlson
Aadress: Kuldala tn 5, Alliku küla, Saue vald,
Harjumaa 76403

Projekteerija: Arhitektuuribüroo
Arktuurus AB
Kauri tee 19-1, Alliku küla, Saue vald
Harjumaa 76403
Vastutav spetsialist:
Mihkel Kabur
Volitatud arhitekt, Tase 7
Kutsetunnistuse nr 189201



SELETUSKIRI

Sisukord:

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	2
1.1 Planeeringu koostamise alused	2
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	2
1.2.1 Õigusaktid.....	2-3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	3
1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	3
1.2.4 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1 Olemasolev hoonestus.....	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3-4
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	4
4.1 Vastavus üldplaneeringule	4
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused	4
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	4-5
4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine	5-6
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi	6
4.4.2 Haljastuse ja heakord	6
4.4.3 Jäätmekäitlus	7
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus	7-8
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	8
4.7.1 Elektrivarustus	8-9
4.7.2 Telekommunikatsioon	9
4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon	9-10
4.7.4 Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaž.....	10-11
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	11
5.1 Tervisekaitsealased nõuded	11
5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas.....	11
5.2.1 Planeeritud tänavavalgustus.....	11-12
6. TULEOHUTUSNÕUDED	12
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	12-13
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ TABEL.....	14

SELETUSKIRI

PROJEKTI KOOSSEIS:

Tekstiline osa:

1. Seletuskiri DP07
2. Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a, Kuldala tn 11 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu
Lisad – Kooskõlastused, tehnilised tingimused ja muud lisad

Joonised:

Situatsiooniskeem DP01	M1: 5000
Tugiplaan leht DP02	M 1:1000
Detailplaneeringu põhijoonis DP03	M 1:1000
Tehnovõrgud DP04	M 1:1000
3D vaade SW DP05	
Kruntide moodustamine ja vallale üleantava maa tabelid	M1:1000

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Saue Vallavalitsuse 10.04. 2024 korraldus nr 332 „Alliku külas Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a ja Kuldala tn 11 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine”.
- Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a ja Kuldala tn 11 omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 a. määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded .
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40);

1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeesia Partner OÜ poolt koostatud maa-ala plaan Topo-geodeetiline alusplaan Töö nr 1917-24. Kuupäev 14.10.2024.a.

1.2.4 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

-Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr 486991 12.12.2024 a. tarbimiskoha Alliku küla, Kuldala tn L1 tänavavalgustuse projekteerimiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala, millel paiknevad Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a ja Kuldala tn 11 katastriüksused asub, Alliku külas, Saue vallas.

Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,62 ha. Planeeringuala piirneb läänest Metsatuka tee 20 kinnistuga, loodest Kopliveere kinnistuga, põhjast Kopli kinnistuga, idast Mihkli-Põlde kinnistuga.

Lõunast külgneb planeeringuala elumumaa Kuldala tn 3, Kuldala tänava L1 teemaa, Kuldala tn 8 ja Kuldala tn 10 kruntidega.

Planeeringualal on kehtivad detailplaneeringud (Võsa IIIa ja Kuldala I, Kopli) ning käesoleva planeeringuga neid muudetakse osaliselt. Olemasolevad väljaspool planeeringuala asuvad planeeringud jäävad kehtima, eelkõige kinnistutele kehtestatud ehitusõiguste osas.

Kuldala 5 ja 5a on kehtiva planeeringu kohaselt üks ehitusõigusega krunt.

Planeeringualale on ligipääs piki Kuldala tänavat, kus on olemas ka kommunikatsioonid.

2.1 OLEMASOLEV HOONESTUS

Kuldala tn 5 paikneb olemasolev üksikelamu ja Kuldala 11 kinnistu paikneb olemasolev seadustamata ehitusjärgus üksikelamu hoonekarp.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita Kuldala tn 5 ja osa Kuldala tn 5a katastriüksusest üheks ehitusõigusega krundiks ja määrata ehitusõigus Kuldala tn 11

katastriüksusele üksikelamu ehitamiseks ning olemasolevate krundipiiride korrigeerimine. Lisaks eraldatakse transpordimaa ja sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) katastriüksused.

Detailplaneering hõlmab Alliku külas Kuldala tn 5 (72701:002:0236, suurusega 1 491 m², elamumaa 100%), Kuldala tn 5a (72701:002:0229, suurusega 909 m², elamumaa 100%) ja Kuldala tn 11 (72701:002:0230, suurusega 2 020 m², elamumaa 100%) ning Kopli kinnistu (72601:001:0839) üldkasutatavat maad (reservmaa, avaliku ruumi kinnistu) suurusega 1823 m².

Kuldala tn 5, 5a ja 11 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringus põhijoonisel pos 2 viirutusega nurk (ca 326 m²) on planeeritav juurdelõige Kuldala 5 kinnistule Kopli kinnistust ning põhijoonisel pos 4 kavandatud juurdelõige (ca 1496 m²) Kuldala tn 5, 5a ja 11 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu transpordimaale Kopli kinnistust.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

Planeeringualale moodustatakse 2 elamukrunti, Kuldala tn 5 (suurusega 2282 m²) ja Kuldala tn 11, (suurusega 1615 m²), lisaks on planeeritud 2 üld ja teemaa krunti (suurustega 849 m² ja 1496 m²) transpordimaa LT 50% üldkasutatav maa HL 50 % maa otstarbega krunti.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusalal ning maakasutuse sihtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa.

Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Vastavalt Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punktile 4.4 tuleb elamualadel detailplaneeringuga kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik ala.

4.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED

Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200 m² – 2400 m² ja kaksikelamukruntide suurus 2000 m² – 3000 m². Detailplaneeringuga moodustatud kruntide suurused on 1615 m² ja 2282 m², mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituseprotsent reeglina olla kuni 25%.

Tabel kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste kohta on antud detailplaneeringu põhijoonisel.

4.3 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE

Üksikelamute kruntidele on ette nähtud üks kuni 2-korruseline elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani 5,0 m.

Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Fassaadi viimistlusmaterjal: lubatud on kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi ning krohvi, keelatud on kasutada hoonete viimistluses immiteerivaid materjale.

Lubatud katusetüüp: kalle 0 – 45°, harjajoon risti või paralleelne tänavaga.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised peavad paiknema hoonestusalas ja need arvestatakse krundi täisehituse protsendi ja lubatud hoonete arvu sisse. Abihooneid võib paigutada väljapoole hoonestusala kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga tingimusel, et täidetud on tuleohutuse nõuded.

Hoonestusala kaugus krundi piirist on 4,0 m.

Krundi piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku). Arvestada tuleb, et vastavalt Saue valla üldplaneeringule piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire; läbipaistmatuid piirdeaedu võib reeglina rajada ainult ümber tööstusalade või liiklusaladele müratõkkeks või ohutuse tagamise eesmärgil.

4.4 KESKKONNAKAITSE JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE MITTEALGATAMINE

Detailplaneeringu ala asub elamupiirkonnas, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt ühe ja kahekorruseliste üksikelamutega ning piirkonnas on välja ehitatud infrastruktuur. Kuldala tänaval on olemasolevad elektrivarustuse õhukaabel, veevarustus, kanalisatsioon, sademeveekanalisatsioon, sidevarustuse valguskaabel ja juurdepääsuteed. Veevarustus ja kanalisatsioon on Kuldala tänavale välja ehitatud 2024 aastal.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse kaalutusotsusele (Saue Vallavalitsuse 10.04.2024 korraldus nr 332) ei ole algatatud keskkonna mõju strateegilist hindamist, sest käesoleva detailplaneeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ega põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine oleks kohustuslik. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Planeeringualal paiknevad Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a ja Kuldala tn 11 kuuluvad kehtiva Vösa IIIa ja Kuldala I detailplaneeringu koossisu. Vösa IIIa ja Kuldala I detailplaneeringus on Kuldala tn 11 kavandatud tehnoajalise piiranguvööndiks krundil asuva puurkaevu tõttu. Tänapäevaks on Vösa IIIa ja Kuldala I planeeringuala elamukruntide omanikel tekkinud võimalus liituda AS Koveki poolt Kuldala tänavale rajatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga ja seega langeb puurkaevu vajadus ära ja olemasolev puurkaev säilitatakse kastmisvee tarbeks.

Keskkonnaagentuur on 2010. aastal määranud PRK0015682 puurkaevule hooldusalaks 10 m. Veeseaduse §154 lõige 1 punkt 3 järgi on puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10 kuupmeetri ööpäevas hooldusala, sama paragrahvi lõige 3 ütleb, et hooldusala ulatus on 10 meetrit. Tegemist ei ole joogiveekaevuga ning alal puuduvad suured kasvuhooned, põllumajandus-maa, mida aastaringselt tuleb kasta, seega ei ole ette näha tarbimist üle 10 m³ ööpäevas.

Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Olemasolevale puurkaevule, Kuldala tn 11 kinnistult ümberetõstetavale veetrassile ja Kuldala tänavateemal säilitatavale kastmisveetrassile rajatakse realservituudid selle teenindavate kinnistute kasuks ja selle seadmine on samuti ehituslubade väljastamise eelduseks.

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Planeeringu ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega lõuna suunas, kõrgusmärgid 31.15 planeeringuala edelanurgas kuni 32.99 planeeringuala kirdenurgas.

Planeeringualast põhja poole jääv Kopli kinnistu on olnud maaparandussüsteemi osa ja sellest ajast on säilinud kraavid, mis on rajatud liigvee vastuvõtmiseks.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine on kirjeldatud käesoleva seletuskirja p. 4.7.4 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi ja drenaaž

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Olemasolevat kõrghaljastust alal säilitatakse. Planeeritud elamukruntide ja üldkasutataval maal kavandatud Kuldala tänavate ja puhkeala haljastus tuleb kavandada ehitusprojektide käigus, planeeritava ala haljastuse liigilisus (kasutades kombineeritult kõrg- ja madalhaljastust) peab sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud, mis ilmselt jääb väheseks elamuaedade kujundamisel. Puude arv kruntidel suurusega 1500 – 2000 m² võiks olla suurem vastavalt krundi asendiplaani lahendusele järgmises projekteerimise etapis.

4.4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrusest nr 26 „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“ ja Riigikogu 28.01.2004 vastu võetud „Jäätmeseadusest“.

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinerid tühjendama. Konteinerite asukohad täpsustatakse ehitusprojektide käigus. Kui elamukruntidel ei ole võimalik biojätmeid nõuetekohaselt kompostida, kogutakse biolagunevad köögijäätmed eraldi konteinerisse.

Võimalikud ehituse käigus tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

4.5 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED S.H PARKIMISKOHTADE VAJADUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud elamu kruntidele juurdepääs olemasolevalt Kuldala tänavalt. Planeeritud Kuldala tänava pikendus on kavandatud kuni Kopli kinnistu Kotka teelt algava ja läbi Mihkli-Põlde kinistu kulgeva sissesõiduteeni ja tee on kavandatud kvartalisese teena. Kopli kinnistu sissesõidutee rajatakse Kopli kinnistu detailplaneeringu rakendamise esimeses etapis. Ühendustee Kotka teega Kopli kinnistult on juba varasemalt rajatud Mihkli-Põlde kinnistule. Enne detailplaneeringu alal asuvate elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist kohustub Arendaja vastavalt kohaliku omavalitsusega sõlmitud lepingule projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega allee-tüüpi juurdepääsutee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) katendi laiussega vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega, koos juurdepääsuteega tuleb kavandada allee koos väikese puhkealaga (istumiskohaga). Juurdepääsutee koos allee ja väikese puhkealaga (istumiskohaga) on Detailplaneeringu põhijoonisel märgitud Pos 3 ja Pos 4.

Kuldala tänav L1 on valla omandis ja kuulub avalike teede hulka, mistõttu on tänavaprojekti koostamine seadusest tulenevalt kohustuslik.

Tee projektis ja rajamisel tuleb tagada sademevee ärajuhtimine Kuldala tänavalt L1 kuni eelvooluni.

Enne detailplaneeringu alal asuvate elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist kohustub Arendaja vastavalt kohaliku omavalitsusega sõlmitud lepingule asfalteerima (koos korrektsete põikkalletega killustikaluse rajamisega eeltööna enne asfalteerimist) Kuldala tänava L1 (72701:002:2184) ühenduse kuni Kotka teeni L4 (planeeringualale sissesõiduni) asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm, katendi laiussega vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m. Arendaja kohustub Kuldala tänav L1 katastriüksusele paigaldama ka LED-optilise tänavavalgustuse.

Arendaja on 2025. aasta suvel (detailplaneeringu menetluse ajal) rajanud Kuldala tn L1 tänavale asfaltbetoonkatte, täiendava sademevee juhtimise drenaažitorustiku ning kolm sademeveekaevu. Kuna Arendaja ei ole tellinud projekti, esitab vald Arendajale tehtud tööde tervikliku hinnangu saamiseks täiendava nõude tee-ehitise auditi tellimiseks.

Arendaja on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles siis, kui Arendaja poolt on täidetud elamute ehituslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehniline infrastruktuur ja nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei väljasta.

Kogu parkimine on ette nähtud elamukruntidele, vastavalt EVS 843:2016 kolm parkimiskohta igale krundile.

Teede parameetrite kavandamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, sõidukiiruseks on arvestatud kuni 30 km/h.

Sõidutee katend tuleb rajada vastavalt Maanteemeti peadirektori 23.12.2015.a käskkirjaga nr 0314 kinnitatud „Asfaldist katendikihtide ehitamise juhis“ tabel 1 veerg 2 kohane ($900 \leq AKÖL$ $20 < 1500$) 45% graniit seguga.

4.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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:

- krundid piiratakse aiaga ja piirdeaia painevad väravad lukustatakse.
- hoonete vahelise ala valgustamiseks pimedal ajal -- planeeringu alale on ette nähtud tänavavalgustus.

4.7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrgud kavandatakse vastavalt kohaliku omavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud Halduslepingule ja Kokkuleppe p. 3.2.

Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud järgnevate üldiste nõuetega:

- Liitumispunktid ei tohi asetseda sõidu- ega kergliiklusteede katte sees.
- Hüdrandid, elektrikilbid, sidekapid peavad olema sõidu- või kergliiklusteede katte servast väljaspool vähemalt 1,5m.
- Tehnovõrkude kaevukaaned ei tohi asetseda sõiduteel ratta jäljes.

4.7.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvate Kuldala tn 5 ja Kuldala tn 11 kinnistute elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud võrgu ja liitumislepingud.

Hoonete elektrivarustuseks on Kuldala tn 5 ja Kuldala tn 11 kinnistute piiridel olemasolevad 0,4 kV liitumiskilbid.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist Kuldala tn 5 hooneni on olemasoleva õhuliiniga, Kuldala tn 11 hooneni projekteeritakse elektritoide liitumiskilbist maakaabliga järgmises projekteerimise etapis.

Kuldala tänavale L1 ja planeeritava tänava pikendusele on ette nähtud LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustuse maakaabli koridor.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Tänavavalgustuse väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 486991 12.12.2024 a.

4.7.2 Telekommunikatsioon

Planeeringualal on olemasolev sidekanalisatsioonivõrk välja ehitatud ja käesoleva detailplaneeringuga uusi telekommunikatsiooni liitumisi ega rajatise ei kavandata.

4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kuldala tänavale on 2024 a. välja ehitatud AS Kovek'i poolt vee- ja kanalisatsioonitrassid (koos liitumispunktidega) ning olemasolev veetorustik Kuldala tn 11 paiknevast puurkaevust peab jääma toimima kuni kõikide Kuldala tänava kinnistute liitumiseni Kuldala tänavale välja ehitatud uue vee- ja kanalisatsioonitorustikuga.

Planeeringualasse jääv kastmisveetorustik Kuldala tn 11 kinnistul tõstetakse ringi ja kinnistul läbiv trassilõik likvideeritakse. Ümbertõstetav trassilõik on kavandatud Kuldala tn 11 kinnistule selle põhjapiiri äärde ja edasi kulgeb uus trass kuni olemasoleva liitumispunktini Kuldala tn L1 kinnistul piki Kuldala tn 11 kinnistu lääne, loode ja edelapiiri paiknedes planeeritud tee-ja loodusliku maa krundil (vt. detailplaneeringu põhijoonis, planeeritud krunt Pos.3)

Planeeringualas paiknevale olemasolevale ja ümbertõstetavale kastmisveetorustikuna kasutusele võetava veetrassile ja puurkaevule tuleb Kuldala 11 kinnistu omanikul seada reaalservituut solidaarselt kõikide Kuldala tänava L1 äärsete kinnistute kasuks: Kuldala tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 8, 10, 11.

Ülaltoodud nõue on ehituslubade väljastamise eelduseks.

Planeeringualal paiknevate kinnistute liitumine vee- ja kanalisatsioonitrassidega toimub vastavalt AS Koveki poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.7.3.1 Veevarustus

Detailplaneeringus on ette nähtud kruntide veevarustus ca 6 m³ /ööp.

Kuldala tänavale on välja ehitatud uus tänava veetorustik koos tuletõrje hüdrandiga, hüdrandi asukoht on näidatud DP joonistel).

Tänavatorustikud De110pp ja De63pp on paigutatud väljaspoole sõidutee asfaltkatte alasil. Elamute kruntide veevarustuseks on ette nähtud veeühendustorustikud De32pp mm kinnistu piiri taga (ca 0,5 kuni 1,0m kinnistu piirist väljapool tänava maal) asuvasse liitumispunkti maakraani Dn 25 mm.

4.7.3.2 Tuletõrje veevarustus

Alliku küla, Kuldala tänaval ja planeeringu alal on tuletõrje veevarustus 10 l/s tagatud tänavale väljaehitatud hüdrandist.

4.7.3.3 Reovee kanalisatsioon

Detailplaneeringu alal on reovee ärajuhtimine planeeritud iseoolse kanalisatsioonina. Tänavakanalisatsioonitorustik on välja ehitatud plastiktorudest läbimõõduga De160, vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 400/315mm. Kuldala tänaval on välja ehitatud liitumispunkt (liitumiskaev) igale üksikelamu kinnistule.

Kanalisatsiooni ühenduskohad on planeeritud Kuldala tänavale väljaehitatud kanalisatsiooni-trassist.

Väljaehitatud Kuldala tänavakanalisatsioonitorustik on lahkvoolne, pinna- ja дренаazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

4.7.4 Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja дренаaz

Planeeringu ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega lõuna suunas, kõrgusmärgid 31.15 planeeringuala edelanurgas kuni 32.99 planeeringuala kirdenurgas.

Planeeringualast põhja poole jääv Kopli kinnistu on olnud maaparandussüsteemi osa ja sellest ajast on säilinud kraavid, mis on rajatud liigvee vastuvõtmiseks.

Kuldala tn 5 kinnistu puhul on sademeveed katustelt ja kõvakattega aladelt suunatud olemasoleva ja väljaehitatud дренаazitorustiku kaudu olemasolevasse kuivenduskraavi kinnistu põhjapiiril.

Kuldala 11 kinnistu osas on sademevete ärajuhtimiseks katustelt ja kõvakattega aladelt käesoleva planeeringuga kavandatud rajada kinnistule sademevee kogumisala, kuhu paigaldatakse kassetmoodulid, mahutavusega min. 1200 L, mille täitumisel on võimalik liigvesi suunata teemaa juurdelõike (Kuldala tänavapikenduse) alal paiknevasse Kopli kinnistu olemasolevasse sademekraavi. Planeeritud Kuldala tänavapikenduse osas rajatakse tee alla sademeveetoru läbiviimiseks trüüp d=300 mm.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sademeveed ei valguks naaberkruntidele.

Kruntide hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevad kraavid säiliks.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistu maapinnast, vertikaalplaneeringu projekteerimisel ja pinnasetööde teostamisel lähtuda naaberkinnistute olukorrast.

Sademetena langev vesi kinnistutel immutatakse maapinda.

Sademeveekanalisatsiooni lahendus Kuldala 11 kinnistu osas lahendatakse projekteerimise järgmises etapis koos hoone ehitusprojektiga.

Kuldala tänavateemaale L1 on AS Kovek poolt rajatud teega külgnev sademeveedrenaazitorustik, mis on kogu tee muldkehandit kuivendav дренаazitoru PE SN8 De160 mm (augustatud/preforeeritud). Torustik on ümbritsetud killustikuga ja valla poolt on ehituse ajal jälgitud, et ehitaja pani ehitatud drenaažitorustiku peale hästi drenivat liivpinnast. Rajatud torustik hoiab tee muldkehandi kuivana ja läbi hästi dreniva materjali valgub vesi vihmade

korral augustatud torusse. Teel on lisaks ka pikikalle Kuldala 8 kõrval asuva kurvini, kus paiknevad ka kaks restkaevu, kuhu on võimalik sademevett juhtida.

Tee projektis tuleb tagada sademevee ärajuhtimine Kuldala tänavalt L1 kuni eelvooluni. Kuldala tänava teemal L1 paiknev olemasolev sademeveetorustik ja restkaevud sailitatakse ja need on kantud ka detailplaneeringu põhi-ja tehnovõrkude joonisele. Olemasolevale sademeveetorustikule on kuni eelvooluni määratud servituudiala laiusega 4 m (2m+2m). Planeeringualale uut drenaaži tänavavõrku välja ei ehitata. Pinnase- ja drenaažveed planeeritud kinnistutel suunatakse olemasolevasse sademekraavi planeeringuala põhjaküljel.

Kuldala tänava teemale L1 on AS Kovek välja ehitanud survekanalisatsiooni trassi Kotka teelt kuni Kuldala tn 3 kinnistuni, millega Kuldala 5, 10 ja 11 kinnistutel on võimalik liituda survekanalisatsiooniga väikepumpila abil. Survekanalisatsioon hakkab Kuldala 3 eest ja rajatud de 63 mm toruga.

Tänaseks päevaks on Kuldala tn 10 kinnistu liitunud sademeveekanalisatsiooni tänavavõrguga.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA E HITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1 TERVISEKAITSEALASED NÕUDED

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

5.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

AS Kovek vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumine on tasuline, liitumistasu suurus ja tasumise kord määratakse eraldi AS Kovek-iga sõlmitava liitumislepinguga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda vajadusel AS Kovek-ilt uued tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Kavandatavate uute majaühenduste projektlahendused tuleb kooskõlastada AS Kovekiga ja peale seda esitatakse need ehitusloa taotlemiseks Saue Vallavalitsusele.

Arendaja on kohustatud kõik VK torustikud-rajatised kuni liitumispunktini rajama omal kulul ja pädeva tehnilise järelevalve kontrolli all.

Üldjuhul AS Kovek arendaja või kinnistuomaniku poolt rajatud ÜVK torustikke ja rajatisi välja ei osta, AS Kovek-ile üleandmiseks on vajalik eelkookulepe ja nõuetekohane täitedokumentatsiooni olemasolu koos ehitusjärelevalve kontroll-dokumentatsiooniga.

Infrastruktuuri rajatiste kaugused (liitumiskilbid, hüdrandid jne) projekteerida vastavalt EVS 843:2016 p. 4.6.6 Lumetõrje, tabel 4.9.

5.2.1 Planeeritud tänavavalgustus

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunktis.

Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga. Liituja elektripaigaldises näha ette nõuetekohaste liigkoormuskaitsete kasutamine ja samuti liigpingekaitsete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid. Elektrienergia tarbimise alustamiseks tuleb sõlmida võrguleping ja tõendada oma elektripaigaldise nõuetekohasust auditi või ehitaja kinnituskirjaga vastavalt Seadme ohutuse seadusele.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kehtivaid standardeid:

Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

DP joonistel on näidatud olemasolevad tuletõrjehüdrandi asukohad, mis vastavad Siseministri määruse nr 10. Talihoolduse ruumi tagamiseks projekteerida hüdrandid järgmises projekteerimise etapis vähemalt ühe meetri kaugusele teekatte servast.

7. DETAILPLANEERINGU ELLU VIIMISE KAVA

Alliku külas Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a ja Kuldala tn 11 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 03 aprill 2024 sõlmitud halduslepingu ning kokkulepete alusel.

Arendaja on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamisega omal kulul kokkuleppes sätestatud tingimustel ja korras.

Pooled on leppinud kokku detailplaneeringu koostamise ja elluviimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning mis loob eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed koos tänavavalgustusega) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krundile puhkeala.

Arendaja kohustub detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale koheselt pärast detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga.

Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata. Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi ning võõrandama detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.

Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

Arendaja kohustub projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega allee-tüüpi juurdepääsutee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) katendi laiusena vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega, koos juurdepääsuteega tuleb kavandada allee koos väikese puhkealaga (istumiskohaga). Juurdepääsutee koos allee ja väikese puhkealaga (istumiskohaga) on Detailplaneeringu põhijoonisel märgitud Pos 3 ja Pos 4 (Kokkuleppe lisa nr 1 märgitud Pos 3 ja Pos 4).

Arendaja kohustub asfalteerima (koos korrektsete põikkalletega killustikaluse rajamisega eeltööna enne asfalteerimist) Kuldala tänava L1 (72701:002:2184) ühenduse kuni Kotka teeni L4 (planeeringualale sissesõiduni) asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm, katendi laiusena vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m.

Arendaja kohustub Kuldala tänav L1 katastriüksusele ja planeeritud Kuldala tn pikendusele paigaldama LED-optilise tänavavalgustuse. Juhul, kui Arendaja saab olemasolevate puitpostide omaniku (Elektrilevi) nõusoleku, võib paigaldada LED-optilise tänavavalgustuse olemasolevatele puitpostidele (õhukaabliga). Kui Arendaja puitpostide omaniku (Elektrilevi) nõusolekut ei saa, tuleb paigaldada LED-optiline tänavavalgustus metallpostide ja maakaabelliiniga.

Ülaltoodud nõuete täitmine on ehituslubade väljastamise eelduseks.

8. KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Kuupäev	Koostöölase	Koostöölase nr ja kuupäev/ Tingimused	Koostöölase nimi ja amet
1	2	3	5
02.03.2025	KOVEK AS	Koostöölased	Taivo Kaus Kovek AS
07.03.2025	Elektrilevi OÜ	Koostöölase nr 4756966236 Koostöölased tingimustel *Tööjoonised koostada täiendavalt	Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ
23.05.2025	Päästeamet	Koostöölase nr 7.2-3-1/2463_1	Kirill Nimtšuk Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästkeskus
17.03.2025	Kinnistute omanik Kuldala tn 5; Kuldala tn 11 Rain Karlson	Koostöölased	Rain Karlson Kuldala 5, Kuldala 5a ja Kuldala 11 omanik

Seletuskirja koostas:
Mihkel Kabur
Volitatud arhitekt, tase 7
Kutsetunnistuse nr 189201