

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

Töö nr DP0124

Tellija: 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



A R H I T E K T U U R I B Ü R O O  
**ARKTUURUS AB OÜ**  
Reg. nr. 14267333 EEP003945

Alliku 2025

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

## PROJEKTI KOOSSEIS:

Tekstiline osa:

Seletuskiri DP06

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	

## 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“.

- Sotsiaalministri 04.märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise 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 „Veevõtukooha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, 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.

Aadress: Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a, Kuldala tn 11

Alliku küla, Saue vald, Harju maakond

Koostaja: Arktuurus AB OÜ Vastutav spetsialist: Mihkel Kabur

- 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 asuvad, Alliku külas, Saue vallas. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,66 ha.

Planeeringuala piirneb läänest Metsatuka tee 20 kinnistuga, loodest Kopliveere kinnistuga, põhjast Kopli kinnistuga, idast Mihkli-Põlde kinnistuga.

Lõunast külgneb planeeringuala elamumaa Kuldala tn 3, Kuldala tänava L1 teemaa Kuldala tn 8 ja Kuldala tn 10 kruntidega, mis on moodustatud kehtiva Kuldala I ja Vösa IIIA kinnistute planeeringuga.

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 m<sup>2</sup> , elamumaa 100%), Kuldala tn 5a (72701:002:0229, suurusega 909 m<sup>2</sup> , elamumaa 100%) ja Kuldala tn 11 (72701:002:0230, suurusega 2 021 m<sup>2</sup>, tehnorajatise maa 100%) ning Kopli kinnistu (72601:001:0839) üldkasutatava maad (reservmaad) suurusega 1823 m<sup>2</sup>.

#### 4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

Planeeringualale moodustatakse 2 elamukrunti, Kuldala tn 5 (suurusega 2282 m<sup>2</sup>) ja Kuldala tn 11, (suurusega 1615 m<sup>2</sup>), lisaks on planeeritud 2 üld ja teemaa krunti (suurustega 849 m<sup>2</sup> ja 1496 m<sup>2</sup>) 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 tiheasustusosalal 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 m<sup>2</sup>- 2400 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukruntide suurus 2000 m<sup>2</sup>-3000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga moodustatud kruntide suurused on 1615 m<sup>2</sup> ja 2282 m<sup>2</sup>, 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-korruselise 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: Parapetiga lamekatus kaldega 0°– 3°, harjajoon vastavalt projektile.

Kuni kuni 20 m<sup>2</sup> pinnaga abiooned peavad paiknema hoonestusala 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.

Kruntide piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku).

#### 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, sademeveekanaliseatsioon, 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 lähiumbruse 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. Avariiolekordade 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-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasil, hoiualasil, püsielupaikasil, 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 Võsa IIIa ja Kuldala I detailplaneeringu koosisu. Võsa IIIa ja Kuldala I detailplaneeringus on Kuldala tn 11 kavandatud tehno rajatise piiranguvööndiks krundil asuva puurkaevu tõttu. Tänapäevaks on Võsa 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. Puurkaev säilitatakse kastmisvee tarbeks, millel on sanitaarkaitseala 10 m. ja keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki.

Detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

#### 4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

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 suunatud olemasoleva ja väljaehitatud grenaazitorustiku olemasolevasse kuivenduskraavi kinnistu põhjapiiril.

Kuldala 11 kinnistu osas on sademevete ärajuhtimiseks katuselt käesoleva planeeringuga kavandatud paigaldada kinnistule kassetmoodulitest kogumisala, mahutavusega min. 1200 L, mille täitumisel on võimalik liigvesi suunata teemaa juurdelõike (Kuldala tänava pikenduse) alal paiknevasse Kopli kinnistu olemasolevasse sademekraavi. Planeeritud Kuldala tänava pikenduse osas rajatakse tee alla sademeveetoru läbiviimiseks trup  $d=300$  mm.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele.

Kruntide hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevad kraavid säiliks.

Kruntide pinna tõstmine ei ole lubatud, sadevesi kinnistutel immutatakse maapinda.

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

Kuldala 5, 10 ja 11 kinnistutel on võimalik liituda survekanalisatsiooniga väikepumpla abil. Survekanal hakkab Kuldala 3 eest ja rajatud de 63 mm toruga.

#### 4.4.2 Haljastuse ja heakord

Olemasolevat kõrghaljastust alal säilitatakse. Planeeritud elamukruntide ja üldkasutataval maale kavandatud Kuldala tänava 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 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud, mis ilmselt jääb väheseks elamuaegade kujundamisel. Puude arv kruntidel suurusega 1500 – 2000 m<sup>2</sup> võiks olla suurem vastavalt krundi asendiplaani lahendusele järgmises projekteerimise etapis.

#### 4.4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda Saue Vallavolikogu 08.01.2024 nr 26 „Saue valla jäätmehooldus-eeskiri“ ja Riigikogu poolt vastu võetud Jäätmeseadususest 10.01.2025.

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukohad

täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Kui elamukruntidel ei ole võimalik biojätmeid nõuetekohaselt kompostida, kogutakse biolagunevad köögijätmed eraldi konteinerisse. Võimalikud ehituse käigus tekkivad ohtlikud jätmed 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 kvartalisisese 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 valmis ehitama planeeringus kavandatud siseteeni kuni Kopli kinnistu teemaani ja taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.

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.

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 Maanteameti peadirektori 23.12.2015.a käskkirjaga nr 0314 kinnitatud „Asfaldist katendikihtide ehitamise juhised“ tabel 1 veerg 2 kohane (900 ≤ AKÖL 20 < 1500) 45% graniit seguga.

#### 4.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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 piirdeaias 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 asetseada sõidu- ega kergliiklusteede katte sees.
- Hüdrandid, elektrikilbid, sidekapid peavad olema sõidu- või kergliiklusteede katte servast väljaspool vähemalt 1,5m.
- Tehnovõrkude kaevukaaned ei tohi asetseada 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 ja planeeritavate 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'ipoolt 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.

Planeeringualas paiknevale olemasolevale 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.

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 m<sup>3</sup> /ööp.

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

Tänavatorustikud De110pp ja De63pp on paigutatud väljaspoole sõidutee asfaltkatte alasid. Elamute kruntide veevarustuseks on ette nähtud veeühendustorustikud De32pp mm kinnistu piiri taga (ca 0,5 kuni 1,0m kinnistu piirist väljapool tänavamaal) 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.

#### 4.7.6 Reovee kanalisatsioon

Detailplaneeringu alal on reovee ärajuhtimine planeeritud isevoolse kanalisatsioonina. Tänavakanalisatsioonitorustik on välja ehitatud plastiktorudest läbimõelduga 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 kanalisatsioonitrassist.

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

#### 4.7.7 Drenaaz

Kuldala tänavaeemale L1 on AS Kovek välja ehitanud survekanalisatsiooni trassi Kotka teelt kuni Kuldala tn 3 kinnistuni.

Kuldala 5, 10 ja 11 kinnistutel on võimalik liituda survekanalisatsiooniga väikepumpla abil. Planeeringualale drenaazi tänavavõrku välja ei ehitata. Pinnase- ja drenaazveed kinnistul suunatakse olemasolevasse sademekraavidesse (vt p. 4.4.1)

Tänaseks päevaks on Kuldala tn 10 kinnistu liitunud sademeveekanalisatsiooni tänavavõrguga.

### 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS 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“ lisas 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 eelkõkkulepe 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 liitumispunkti 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 „Veevõtukohta 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,

Address: Kuldala tn 5, Kuldala tn 5a, Kuldala tn 11

Alliku küla, Saue vald, Harju maakond

Koostaja: Arktuurus AB OÜ Vastutav spetsialist: Mihkel Kabur

paksusega 6 cm) katendi laiusega 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 laiusega 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.

## 8. KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Kuupäev	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev/ Tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
1	2	3	5
02.03.2025	KOVEK AS	Kooskõlastatud	Taivo Kaus Kovek AS
07.03.1025	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 4756966236 Kooskõlastatud tingimustel *Tööjoonised koostada täiendavalt	Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ
	Päästeamet		
17.03.2025	Kinnistute omanik Kuldala tn 5; Kuldala tn 11 Rain Karlson	Kooskõlastatud	Rain Karlson Kuldala 5, Kuldala 5a ja Kuldala 11 omanik

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