

**TÖÖ NR A 1-07**



Tellija: Promex KV OÜ

PROJEKTI KOOSTAJA: FIE PEEP MOORAST

Tel. 58373248

p.moorast@gmail.com

Nurmiku tee 16-14

Tallinn

## SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alus

**Hallika 10** maaüksuse detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 06. veebruar 2007.aasta korraldusega nr. 94. Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 4. oktoobri 2016. aasta korraldusega nr 696. Detailplaneering on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 8.11.2016 korraldusega nr 784.

#### 1.2 Planeeringu eesmärgid ja andmed krundi kohta

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu,- transpordi- ja sotsiaalmaaks ning määratakse ehitusõigus kuni kuue üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Hallika 10 –maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa.  
Katastritunnus 72701:002:1384.

#### 1.3 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

Planeerimisseadus;  
Saue valla üldplaneering;  
Riiklik ehitusseadustik;  
Saue valla ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord.  
Teised seadusandlikud aktid, määruse ja standardid.

#### 1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud:

Eesti geotehniline kaart;  
Möödistus (**HADES GEODEESIA, Töö nr. 2171**)  
Piirkonna maaparandussüsteemide kaardid.

#### Arendaja

Promex KV OÜ

#### Planeeringu koostaja andmed

Fie Peep Moorast  
58373248  
Postiaadress: Nurmiku tee 16-14 Tallinn  
p.moorast@gmail.com

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja funktsionaalsed seosed ning seos üldplaneeringuga

Planeeritav ala asub Saue vallas Vanamõisa külas. Piirkond jääb Saue linna lähialale. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning üksikelamud. Piirkonda läbiv tiheasustusala jääv roheala on kinnistust vahetult läänes.

Planeeringuala peamised teed lähialal on riigi kõrvalmaantee T-11186 Tutermaa-Vanamõisa tee ja ala läbiv avalikus kasutuses olev Ojakalda kõrvaltee ning paralleelselt raudteega kulgev Välja tee.

Ojakalda tee ääres kulgeb kraav, mis suubub Vanamõisa peakraavi. Planeeringuga hõlmatav Hallika 10 maaüksus on kaetud dreenaazkuivendusega, mis suubub Ojakalda tee alt kraavi.

Kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud on eriilmelised. Lähialal on kehtestatud Vau kinnistute detailplaneering. Osaliselt on väljaehitatud elamuid. Arvestades valla üldplaneeringut kujuneb piirkond eramute piirkonnaks.

Arvestades, et planeeritav maa-ala suurus on 1,5 ha on planeeritav üldmaa kinnistu suurus 2200m<sup>2</sup>. Moodustatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega krunt on ettenähtud avalikuks kasutuseks (põhijoonisel pos nr 7).

Hallika 10 maaüksuse detailplaneering:

Olemasolev kinnistu	
Planeeringuga hõlmatava ala suurus 2,1 ha planeeritava ala piir ulatub 10m kinnistust väljapoole	
Maakasutuse sihtotstarve	Kokku pindala
Maatulundusmaa	14669m <sup>2</sup>
Planeeritav maakasutus	
Elamumaa 6 kinnistut	9032 m <sup>2</sup>
Transpordimaa 1 kinnistu	3437 m <sup>2</sup>
Üldmaa 1 kinnistut	2200 m <sup>2</sup>

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeerimisel on lähtutud Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest – tiheasustusosalal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab üldjuhul olema 1500 – 2400m<sup>2</sup>.



### 3 Ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded

Hoonestusele on määratud kohustuslik ehitusjoon. Tänavakaitsevöönd on kuni hoonestusala piirini. Harjajoon on märgitud põhijoonisel ehitusaladele ja see on paralleelne tänavaga.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m<sup>2</sup>) sisaldab terrassid, räästad, rõdud, trepid jms. Nimetatud hoone osad ei tohi ehitusalast väljaspool paikneda.

Hoonestusviis lahtine, katuse kalle 25-45°. Abihoone lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani on 5 meetrit. Elamud võivad olla kuni 2- korruselised, abihooned kuni 1- korruselised. Kruntide täisehituse protsent on kuni 25%.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alal ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil. Ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta. Hoonetüübi valik peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

Piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,5 m ja materjaliks on puit tänavapool, traatvõrk ja metall materjalid koos hekitaimedega kinnistu sisepiiridel. Sepisaiad ja läbipaistmatuid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.

### 4 Tuleohutusnõuded

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud minimaalsete tuleohutuskujadega. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP 3. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist on 4m. Alale on planeeritud 1 tuletõrje hüdrant võimsusega 11,5 l/s. Tuletõrje vee kättesaadavus on lahendatud (Vau tee, Pistriku tee) kinnistutel asuvate tuletõrjevee mahutitega. Tuletõrjetehnika juurdepääs on igal kinnistule tänavalt tagatud.

### 5 Kõrg- ja madalhaljastus.

Planeeritaval alal ei asu säilitamisväärsed kõrghaljastust ja tegemist on endise põllumaaga. Planeeritavatele kinnistutele rajada täiendav haljastus, mis määratakse hoonete ehitusprojektides. Krundile istutada uusi puid ja põõsaid. Sobivad väiksemakasvulised puud nagu näiteks pihlakad, ginnala vaher, tatari vaher, mägimänd jne. Põõsastest enelad, kontpuud, harilik lumimari, kuldsõstar, mage sõstar, väike läätspuu põõsagruppide või hekkidena. Haljastuse jaoks ei ole vaja koostada projekti.

## 6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi. Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja inimlikus mõõtkavas ehitamine,
- elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažid ja eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.

## 7 Keskkonnakaitse

Lähtudes planeeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute rajamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne kaitsealasid, hoiualasid, püselupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Planeeritava ala kinnistutele planeeritakse tsentraalne ühisvoolne kanalisatsioon ja veevarustus. Planeeringuga tuleb kinnistuisine kanalisatsioon viia lahkvoolseks. Sadevee juhtida olemasolevasse kuivendussüsteemi kraavi või immutada kinnistul.

Planeeritava ala soojavarustuses võib kütteallikatena kasutada gaasi-, õli-, puidu- või elektrikütet.

Kinnistute jäätmekäitluse aluseks on omavalitsus jäätmekäitus eeskiri. Ehitusprojektis määrata jäätmetekogumise konteinerite asukohad.

Ala läbiva maaparanduskraavi ehituskeeluvöönd on 25 meetrit, veekaitsevöönd 1 meeter ja piiranguvöönd 50 meetrit. Arvestades, et ala on üldplaneeringus määratud elamualaks on otstarbekas säilitada nimetatud kinnistutel ja naaberaladel ühtne ehitusjoon, mis on määratud ehituskeeluvööndiga.

Kinnistul paiknev ja naaberkinnistuid teenindav drenaažisüsteem tuleb hoida tegutsevana ka peale hoonete ehitamist. Selleks on ette nähtud drenaažisüsteemi läbilõikamine ja ümberjuhtimine, et tagada selle töötamine.

## 8 Liikluskorraldus

Detailplaneeringuga ei muudeta planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust. Valla üldplaneeringus on arvestatud, et planeeritavat ala läbiv Ojakalda tee muudetakse avalikuks teeks. Ala lähedal on Tutermaa-Vanamõisa riigi kõrvalmaantee nr. 11186. Planeeringus on arvestatud ala läbiva Ojakalda tee (edaspidi tänav) laiuseks 4,8 meetrit, lisaks ühepoolse teepeenraga 0,9 ning kõnnitee laiuseks 2 meetrit, millele lisandub lumelükkamisala 0,8m. Tänav planeerida ühepoolse kaldega olemasoleva kraavi suunas. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama avalikuks kasutuseks asfaltbetoonkattega planeeringuala teenindava juurdepääsutee (põhijoonisel pos nr 8) detailplaneeringuga kavandatud krundile koos kõnniteega ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

Ojakalda tee viib Välja teele. Juurdepääs planeeringualale on lahendatud läbi Ojakalda tee L2 Välja teeni.

Parkimine planeeritavatel kinnistutel lahendada ehitusprojektiga. Ehitusprojektis näidata igale kinnistule parkimise võimalus 2 autokohale.

Tänav kaitsevöönd on laiusega üle 10 meetri tänavamaa piirist kuni ehitusalani. Tänav kaitsevöönd ühtib planeeringus ojust tuleneva ehituskeeluvööndiga.

## 9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevad trassid Saue linna piiril võimaldavad rajada trasside ühendusi planeeritava ala jaoks (side, kanalisatsioon, joogivesi). Arvestades, et planeeringu koostamise käigus on kehtestatud ka Vau kinnistute detailplaneering ja on lahendatud kinnistutel tehnovõrgud. Käesolevaga lahendatakse planeeringu tehnovõrkude liitumine Vau kinnistu detailplaneeringu alale. Ühtse lahenduse viide on ka Vau kinnistute detailplaneeringus. Trasside projekteerimisel arvestada, et hiljemalt oleks naaberaladel liitumise võimalus kõigi trassidega ja kanalisatsioonivarustuses oleks võimalik välja ehitada valla ÜVK kohased trassid Tutermaa - Vanamõisa tee äärde. Kõigile projekteeritavatele trassidele võtta täiendavalt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja kooskõlastada need täiendavalt sh. ka Nurme 1 kinnistu omanikuga. Projekteerimisel tuleb arvestada naaberalade liitumisega.

### 9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on Saue valla Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava ja AS Kovek tehnilised tingimused. Tehnilised tingimused on lisana eraldi välja toodud. Alal kogutakse kanalisatsioon kokku lahkvoolselt. Sadevesi immutatakse kinnistul või juhitakse ala läbivasse kraavi. Sadevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Ala heitvee ärajuhtimine on planeeritud kootöös kõrvalasuva Vau detailplaneeringualaga (torustike projekt; projekterija SKA Inseneribüroo OÜ). Igale moodustatavale elamukrundile on ette nähtud nõuetekohane liitumispunkt. Orienteeruv heitvee teke on ca 8,6 m<sup>3</sup>/d.

Arenduspiirkonna veevarustus on planeeritud koos kõrvalasuva Vau kinnistute detailplaneeringualaga. Vau kinnistute kehtivas detailplaneeringus on antud võimalus ühineda Saue linna veevarustuse ja kanalisatsiooniga. Liitumise skeem on eraldi joonisena välja toodud.

Orienteeruv veetarve on ca 8,6 m<sup>3</sup>/d. Planeeritud veetorustikule on kavandatud hüdrandid kokku 2 tk raadiusega 150m. Enne ringvarustuse väljaehitamist tuleb projekterida alale veemahutid tuletõrjveevarustuse jaoks. Mahutite suurus leitakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb arendajal või maaomanikul sõlmida AS-ga Kovek kokkulepe rajatavate tehnorajatiste edasise kuuluvuse ja majandamise osas. Tehnovõrkude projekterimiseks detailplaneeringualale tuleb taotleda uued tehnilised ja liitumistingimused AS-ilt Kovek.

Arendaja on kohustatud peale detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja reoveekanalisisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale AS-ile Kovek.



## 9.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused. Planeeritaval maa-alal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv Irula:(Saue) MAJ madalpinge õhukaabelliin F2. Olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu tõttu ehitusobjektile või selle lähiümbrusest ehitustegevuse tõttu on ettenähtud planeeringus elektripaigaldise paigutamine maakaablisse. Ümber paigutatava Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused lahendatakse eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamise seotud kulud kannab Taotleja.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on planeeritud Vau:(Saue) AJ toitele. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena tealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Alale on ära näidatud ka välisvalgustuse valguskaabli paiknemine. See kulgeb paralleelselt madalpingekaabliga kõnnitee all. Valgustuse projekteerimisel vältida valgusreostuse teket.

### 9.3 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr. 26707569.

Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Välja tee ääres kulgevast, Telia sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr. 17079. Kavandatavatele kinnistutele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei jää planeeritava sõidutee alale. Sidekanalisatsioon siduda võimalusel planeeritava alaga piirnevate kinnistute jaoks eelnevalt projekteeritud sidekanalisatsiooniga.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Alternatiivvariandina on antud piirkonnas klientidel võimalik liituda traadita internetisüsteemidega, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

### 9.4 Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustuse on planeeritud lokaalkütte. Planeeritaval alal võib kasutada lokaalkütte materjale nagu puiduküte, õliküte või elektriküte (sh. maaküte, õhkküte jt kütteliigid mille süsteem toimib elektri baasil). Kütteliik täpsustatakse hoone ehitusprojektiga. Kütte valikul eelistada taastuvallikaid.

### 9.5 Maaparandussüsteemid

Planeeritav ala jääb maaparandussüsteemidele. Drenaažisüsteemide asupaigad on näidatud joonistel. Arvestades, et piirkond kuulub tulevikus tervikuna eramutele tuleb osaliselt drenaažisüsteemi lõhkuda. Asendustorustikud on toodud joonistel. Osaliselt on süsteem läbi lõigatud uue torustikuga ning osaliselt kuulub torustik likvideerimisele. Olemasoleva torustiku likvideerimisega ei tohi kahjustada naaberkiinnistutele jääva süsteemi toimimist. Uue süsteemi rajamine on kohustuslik ja sellega peab tagama olemasolevate süsteemide tagamise ning terviklikkuse. Projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga või selle õigusjärglasega.

Maaparandussüsteemi projekti koostaja peab omama vastavalt litsentsi. Geoaluse koostamisel täpsustada väljavoolude asukohad.

Tabel 5  
Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trassid	Planeeringu algatamise eelne (pikkus meetrites)	Planeeringuga kavandatud (pikkus meetrites)
Side		290 kinnistul 800 liitumispunktini
Elekter kõrgepinge	0	290 kinnistul 150 liitumispunktini
Elekter madalpinge	0	290 kinnistul
Kanaliseatsioon	0	260
Vesi	0	260
Välisvalgustus	0	290
Maaparandus		360 kinnistul

Liitumispunktini toodud pikkused asuvad Ojakalda tee L2 kinnistul.

## 10 Servituutide ja kitsenduste määramise vajadus

Planeeritaval alal on servituudivajadus, mis on seotud Pos 1 asuvate vee ja kanalisatsiooni torustikega. Tehnorajatiste servituudid täpsustatakse peale projekteerimist ja ehitamist.

## 11 Planeeringuga kavandatu elluviimine

Hallika 10 kinnistu detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Hallika 10 kinnistu omanike (Arendaja) ja Saue valla vahel sõlmitud kokkuleppele (kokkulepe sõlmitud 3. oktoobril 2016. aastal nr 4-11.8/345/2016).