

# SELETUSKIRI

## 1 Detailplaneeringu koostamise alused

1. Kehtiv Saue valla üldplaneering kehtestatud nov, 2012 (jõustus 01.01.2013)
2. Saue valla ehitismäärus;
3. Planeerimisseadus;
4. Veeseadus
5. Looduskaitseadus
6. Saue valla jäätmehoolduseeskiri.
7. Kanika 1 ja 8 topogeodeetiline alusplaan OÜ Hedolink töö nr 0211 okt, 2012.a.

## 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu kruntimine. Maa sihtotstarbe muutmine elamu- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine kuni viie üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Lahendatakse juurdepääsud planeeritavale alale, tehnovõrkudega varustus ning määratakse keskkonnakaitseks abinõud. (Alus: Saue Vallavalitsuse korraldus nr 474,19.juuni 2012, algatamine)

## 3 Olemasolev olukord, vastavus üldplaneeringule

### 3.1 Planeeritavate kinnistute andmed:

Maakond	Harju maakond
Omaavalitsus	Saue vald
Asustusüksus	Alliku küla
Lähiaadress	Kanika 1
Tunnus	72701:002:1015
Registreerimise aeg	26.aprill 2005. a.
Muudatuse registreerimise aeg	02.august 2012. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	5182 m <sup>2</sup>
s.h. ehitiste alune maa	
Haritav maa	5182 m <sup>2</sup>
Looduslik rohumaa	
Metsamaa	

Õuema	
Muu maa	
s.h. veealune maa	
Registriorisa	<a href="#">10077602/100776</a>
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Harju Maakohtu Harju kinnistusjaoskond
Möödistamise aeg	14.veebruar 2005. a.
Möödistaja	OÜ TS-HARKELT
Möödistamisviis	möödistatud, L-EST
Hinnatsoon	<a href="#">H0727004</a> 100%
Viljakustsoon	<a href="#">V0727019</a> 100%
Püsiliik	<input type="text" value="./FindKYByT.asp"/>
Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Saue vald
Asustusüksus	Alliku küla
Lähiaadress	Kanika 8
Tunnus	72701:002:1065
Registreerimise aeg	09.september 2005. a.
Muudatuse registreerimise aeg	02.august 2012. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Pindala	5180 m <sup>2</sup>
Haritav maa	5180 m <sup>2</sup>
Registriorisa	<a href="#">10416802/104168</a>
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Harju Maakohtu Harju kinnistusjaoskond
Möödistamise aeg	10.mai 2005. a.
Möödistaja	OÜ TS-HARKELT
Möödistamisviis	möödistatud, L-EST
Hinnatsoon	<a href="#">H0727004</a> 100%
Viljakustsoon	<a href="#">V0727019</a> 100%
Püsiliik	<input type="text" value="./FindKYByT.asp"/>

(alus maaregister, [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

### 3.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Maaüksus asub Alliku külas Kotka tee ääres. Piirkonnas on peamiselt lagedad põllumaad ja uued elamurajoonid.

Kanika 1 ja 8 kinnistud paiknevad kõrvuti riskülikukujulise maaalana. Kinnistu piirneb lõunast Kotka tee L12ga, idast Tiiri 2 ja Viitavälja detailplaneeringualaga, läänest Poku tee uue elamurajooniga. Põhjaküljele jäävad lagedad eramaad.

Planeeritav elamumaa jääb lagealale. Ala on suhteliselt tasane kõrgusmärgid 27.30 – 28.30, languga põhjapoole, kuivendatud ala.

### 3.3 Planeeritaval alal kehtivad piirangud

Maaameti kitsenduste kaardi kohaselt puuduvad.

Kotka tee teekaitsevöönd 20m

Eesvoolu ehituskeeluvöönd 25m (Kraav teisel pool Kotka teed)

Maaparandussüsteem – maaalune dreanaaz.

### 3.4 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiv Saue valla üldplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr. 89, 29. november 2012. Jõustus 01.01.2013

Planeeritav ala jääb üldplaneeringus tiheasustusalale

Käesolev detailplaneering vastab üldplaneeringule.

## 4 Planeeringulahendus

### 4.1 Kruntide ehitusõigus

Pos.nr.	Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikides	Suurim hoonetealune pind (m <sup>2</sup> )	Hoone suurim lubatud korruselisus (põhi/abihoone)	Hoone suurim lubatud kõrgus (m)	Hoone suurim lubatud arv krundil (põhi+abihoone)	Suletud brutopind	Parkimiskohtade arv krundil	Moodustatakse kruntidest	Piirangud
1	1711	E	400	2/1	9/5	1+3	650	2	72701:002:1065	tee kaitsevöönd
2	1683	E	400	2/1	9/5	1+3	650	2	72701:002:1065 ja 72701:002:1015	
3	1688	E	400	2/1	9/5	1+3	650	2	72701:002:1015	dreanaazi servituudi vajadus 4m
4	1774	E	400	2/1	9/5	1+3	650	2	72701:002:1015	Reoveepumpla kuja
5	1655	E	400	2/1	9/5	1+3	650	2	72701:002:1065	Reoveepumpla kuja ja tee kaitsevöönd
6	1851	L							72701:002:1065 ja 72701:002:1015	

KOKKU	10361									
-------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ehitusalune pind (ehk hoonealune 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 välistreppede, katmata terrasse, keldrite valgusähte ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid.

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt VV 23.okt.2008 määrusele nr 155

E – elamumaa;

L – transpordimaa

T – tootmismaa

Elamumaa krundile lubatud ehitada üksikelamu ja abihooned.

#### 4.2 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed tingimused hoonetele

- Hoonestusviis – lahtine, traditsiooniline viilkatusega hoone.
- Katuse kalle 20-45 kraadi; katuseharja suund – vaba
- Välisviimistlusmaterjalid  
Välisseinad lubatud puitlaudis, puhasvuuk tellis, krohv, ehitusplaat. Lubatud nimetatud materjalide kombineerimine. Lubatud ei ole plastik- ja metallfassaadid. Katusematerjal lubatud katusekivi, profiilplekk, bituumenkatusekate
- Abihoone välisviimistlus sobitada elamuga. Katuse kalle lubatud 12 ...45 kraadi.
- Hoonestus peab järgima piirkonna traditsioonilist asustusstruktuuri. Rajatava hoone värvitoonid soovitatavalt looduslähedased ja soojad toonid.
- Hoonestuse  $\pm 0.00$  kuni 50cm planeeritavast maapinnast.
- Elamu lubatud maksimaalne korruselisus 2, abihoone korruselisus 1
- Hoonete tulepüsivusklass võib olla min TP3, (hoonetevaheline minimaalne kaugus 8m)
- Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 9m.
- Abihoone maksimaalne kõrgusmaapinnast 5m.
- Keldrikorruseid pole lubatud kavandada.
- Väikeehitisi (ka alla 20m<sup>2</sup>) ehitusaluse pinnaga võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.
- Ümarpalkmajade ehitus pole lubatud

#### Piirdeaiad

Piirdeaiad lubatud rajada elamukrundi piirile. Maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m.(alus üldplaneering). Tänavapoolse piirdeaia kujunduses lähtuda hoone arhitektuurist. Kvartali sees on keelatud tihedad läbipaistmatud plankaiad. Max tihedus 75%.

### 4.3 Liikluskorraldus, parkimine

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud uus teemaa nõuetekohase sõiduteega (põhijoonise pos nr 6). Tee planeeritakse 4,6 meetri laiuse graniitkillustikuga kuumpinnatud freesasfaltkattega (kihipaksusega 8 cm). Kuna tegemist on väheseliiklusega tänavaga, pole eraldi jalgteed ettenähtud. Jalakäijad käivad sõidutee servas.

Teemaa lõppu on planeeritud ümberpööramisplats 14x14m. Teemaale on ette nähtud ka tehnovõrkude koridorid. Igale elamumaa krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta.

### 4.4 Keskkonnakaitse. Haljastus ja heakord

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

- Elamumaale rajada kõrghaljastust minimaalselt 15% ulatuses krundi pinnast (vastavalt algatamise korraldusele).
- Olmejäätmete sorteerimine ja äravedu lahendada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale, Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2008. a määrus nr 18.
- Kruntide täitmine on lubatud kuni 20 cm olemasolevast maapinnast.

### 4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus on lahendatud standardikohaselt teemaa alasse. Võrkudega liitumiseks on taodeldud tehnilised tingimused võrkude valdajatelt.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on väljastatud AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused\_03.04.13 PR/1314361-1, mida on järgitud. Vastavalt nendele liitutakse Kotka tee projekteeritavate trassidega. Planeeritud kruntide (5 krunti) veevajadus on 3m<sup>3</sup>/ööpäevas. Reoveepumpla on planeeritud reservina, selle vajadus selgub Kotka tee trasside lõplikul projekteerimisel. Vajaduse korral paigaldatakse isevoolse kanalisatsioonitoru kõrvale survetoru samasse kaevikusse. Esialgsel hinangul pumpla ja survetoru vajadus väike.

Tuletõrje kustutusvesi lahendatakse hüdrantidega. Planeeritud hüdrandi asukoht on põhimõtteline. Võib muutuda projekteerimise käigus järgides norme. Ristmikust kaugema majani on 140m. Kotka tee projekteeritavate trasside tulekustutusvee surve on tagatud 10l/sekundis

### Sade- ja pinnaveed

Kinnistule jääv дренаazisüsteem likvideeritakse ja rajatakse uena siseteealale. Sade- ja дренаaziveed suunatakse läbi Tiiri 2 ja Viitavälja kinnistute detailplaneeringuala põhjapool asuvasse eesvoolukraavi või üle Kotka tee asuvasse kraavi. Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud dreeniühendus. Liitumispunktiks on kaev krundi piirist väljaspool. Liitumispunkti võib juhtida ainult katuse ja drenivett. Sõiduteele tulevad sajuveed suunatakse teepeenrasse haljasala ribale. Võib kaaluda sadevete hajutamist krundil, seda peale vastavasisulise ekspertarvamuse tellimist.

Elektrivarustuse lahendamisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 208926. Liitumine võetakse Väljamäe alajaama F1 fiidri 0,4 kV õhuliini mastist nr 69.

Sidevarustuse lahendamiseks on võetud tehnilised tingimused NR 21063010 Elion AS-lt. Vastavalt sellele on planeeritud uued kaablid.

Soojavarustus - lahendatakse gaasiga või kohtküttena. Hoone on soovitatav projekteerida madala energiatarbega.

Tänavavalgustus. On antud põhimõtteline lahendus. Lõige, postide arv, postide kõrgus ja liitumispunkti asukoht täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

#### 4.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3; hoonetevaheline tuleohutuskuja 8 m;

Tuletõrjervee varustus ette nähtud vastavalt tehnilistele tingimustele.

#### 4.7 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste tingimustega:

- Juurdepääsud: piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- Elamul näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Liituda naabrivalvega.
- Kasutada mittepõlevast materjalist prügikonteinereid
- Kergestisüttiva prügi kiire koristamine vähendab süütamise riski

## 5 Ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitseeriimi lõpetamiseks

Puuduvad

## 6 Servituutide vajadus

Krundil pos nr 3 servituudivajadus dreanažitoru valdaja kasuks.

## 7 Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Reoveepumpla kuja krundil pos 4 ja pos 5. Reoveepumpla on planeeritud reservina, selle vajadus selgub Kotka tee trasside lõplikul projekteerimisel. Kotka tee kui kohaliku tee kaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja teljest.

## 8 Planeeringuga kavandatu elluviimine

- 8.1 Arendaja kohustub ise või siis kokkuleppel teiste piirkonna arendajatega projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sadeveekanaliseerimise ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. Vee ja kanalisatsioonitrasside rajamine Kotka teele planeeringualale liitumisvõimaluse loomiseks (eelvool) ei ole Arendaja kohustuseks. Eelvoolu valmimise aeg ei ole hetkel teada ning vald ei võta aja osas endale mingeid kohustusi. Liitumisvõimaluse tekkimisel tasub Arendaja eelvooluga liitumisel liitumistasu vastavalt seadusele.
- 8.2 Arendaja kohustub ise omal kulul või siis kokkuleppe saavutamisel koostöös antud piirkonna teiste huvitatud arendajatega välja ehitama, asfaltbetoonkattega sõidutee laiusse vähemalt 5,6 m (orienteeruva pikkusega 90 m) ja sõiduteega külgneva asfaltbetoonkattega jalgtee laiusse 2 m (orienteeruva pikkusega 115 m, kuni Kotka tee L12 kinnistuni) alates Poku teest, kuni Kanika 1 ja Kanika 8 kinnistutele juurdepääsuks mõeldud mahasõiduni selliselt, et tee ühtiks T-Model OÜ poolt koostatud Kotka tee rekonstrueerimise ehitusprojektiga (Töö nr 011086). Arendaja kohustub omal kulul või siis kokkuleppe saavutamisel koostöös antud piirkonna teiste arendajatega, projekteerima ja välja ehitama täiendavalt samas mahus ka tänavavalgustuse.
- 8.3 Arendaja kohustub omadest vahenditest projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringukohase 4,6 meetri laiuse graniitkillustikuga kuumpinnatud freesasfaltkattega (kihipaksusega 8 cm) sõidutee (Detailplaneeringu põhijoonisel viidatud transpordimaa krunt pos nr 6) ning seejärel võõrandama nimetatud transpordimaa krundi tasuta Vallale koheselt peale väljaehitatud teele kasutusloa saamist.
- 8.4 Arendaja on kohustatud peale detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja reoveekanaliseerimisrajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikele piirkonna vee-ettevõtjale.
- 8.5 Vald ei väljasta planeeritavatele elamukruntidele (põhijoonisel pos nr 1, 2, 3, 4 ja 5) hoonete rajamiseks ehituslube enne, kui Arendaja poolt on punktides 8.1, 8.2 ja 8.3 toodud kohustused täidetud, samuti on välja ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkude liitumispunkt vastavalt piirkonnas määratud vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja sõlmitud vastav liitumisleping Arendaja või detailplaneeringu kruntide 1,2,3,4,5 igakordsete omanike ja vee-ettevõtja vahel.
- 8.6 Arendaja kohustub punktis 8.1, 8.2, 8.3 nimetatud tegevusi finantseerima omadest vahenditest või kokkuleppel teiste arendajatega ka nende vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist punktides 8.1, 8.2 ja 8.3 nimetatud teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest. Planeeringualal kavandatud transpordimaa krundil (Detailplaneeringu põhijoonisel viidatud pos nr 6) paiknevate vee- ja kanalisatsioonitrasside kasutamisel täiendavate liitujate poolt kompenseeritakse see Arendajale vastavalt seadusele.