

## II SELETUSKIRI.

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolevaga on koostatud Saue vallas, Tagametsa külas asuva Sallametsa kinnistu detailplaneering elamuehituse eesmärgil. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 23.nov 2010 nr 680 detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise jätmise kohta.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus;
- kehivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Madis Lemsalu poolt 23.03.2011.a. koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan, töö nr 10.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolev maatulundusmaa maasihtotstarbega kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning planeeritavale ühele elamumaa krundile ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine ühe ühekorteriga väikeelamu ning abihoonete rajamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, tehnoorkudega varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Situatsiooni analüüs. Kitsendused.

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Tagametsa külas Sallametsa kinnistul. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused” kohaselt asub kogu planeeritav kinnistu rohevõrgustiku K8 koridoris (K8 – piirkonna / maakonna suur) ning neile laienevad teemaplaneeringust tulenevad kitsendused. Teemaplaneering seab rohelise võrgustiku tugialadele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise ja nende tingimustega arvestamise. Ühe väikeelamu rajamine ei tekita vastuolu ja võimalik on tagada rohevõrgustiku toimimine ning planeeringu lahenduse kohaselt tagatakse rohekoridori toimiseks vajalik piisav laius.

Tööle lisatud valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga – looduslik ala, mets. Tööle on lisatud „Planeeritava ala kontaktvööndi skeem” M 1: 5000, DP joonis, leht 1, kust on näha olemasolev juurdesõidutee ning planeeritav sisetee algusega olemasolevalt mahaõidult. Antud joonis kajastab olemasolevat ning planeeritavat asustuse struktuuri ning taristut. Planeeritav ala piirneb põhja poolt Aäsmae-Hageri riigimaantee nr T-11247. Antud alast lääne pool paikneb

Külakõrtsu kinnistu koos majapidamishoonetega. Ida poolt piirneb ala Kiltre kinnistuga ning lõunast Seene kinnistuga.

Planeeritav Sallametsa kinnistu paikneb logistiliselt heas asukohas – juurdepääs lähtub vahetult kinnistu piiriga külgneva Ääsmäe-Hageri mnt.-lt, kust algav sisetee kuni planeeritava õuealani järgib olemasolevat pinnaseteed. Vahetus läheduses – antud alast läänes paikneb 10/0.4 kV „Külakõrtsu” alajaam koos sealt lähtuvate 0.4 kV õhuliinidega. Soodne asukoht ja olemasolev taristu loob eeldused asustuse laienemiseks. Maa-ala on hoonestamata. Planeeritava ala on kergelt lainjas. Kõrgusmärgid planeeritaval kinnistul kõiguvad vahemikus + 40.35 - + 45.04. Planeeritav maa-ala kujutab endast kõrghaljastusega kaetud ala, kus kasvab põhiliselt mänd ja kuusk. Planeering suhtub säästvalt looduslikku keskkonda – planeeritav krunt nähakse suur ning hoonemahud väikesed, et kavandatu ei ületaks keskkonnataluvust. Planeering arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi.

**Kitsendused:**

Kinnistul paikneb Ääsmäe-Hageri mnt. 60 meetrine sanitaarkaitsevöönd..

### **3.1.1 Maaomand planeeritaval alal**

Planeeritav ala paikneb ühel kinnistul: Sallametsa kinnistu, katastritunnus 72704:002:0154, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, suurus: 8.43 ha. Detailplaneeringujärgsete katastriüksiste maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate katastriüksuste tabelile DP põhijoonisel, leht 3.

## **4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **4.1 Üldosa**

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks. Käesoleva tööga planeeritakse 8.43 ha suurusele Sallametsa kinnistule ühe üksikelamu ehitamine.

#### **4.1.1 Detailplaneeringu lahenduse põhjendus.**

Sallametsa kinnistu detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule ning ehitusmäärusele. Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, loodust säästev,roheline, privaatne ja turvaline elukeskkond. Vastavalt Saue valla ehitusmäärusele on rohevõrgustikus elamu ehitamiseks kavandatud krundi min. suuruseks 3.0 ha.

Maatulundusmaa kasutussihtotstarbega alal säilib looduslik olukord.

Planeeritav kinnistusisene juurdesõidutee jälgib olemasolevat pinnaseteed, ning teega on ühildatud kõik vajalikud kommunikatsioonid.

Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi ning asustusstruktuuri - selleks on ette nähtud võimalikult suur krunt, väikesed hoonemahud ja täpsed arhitektuurinõuded.

Ehitustegevus toimub ainult ettenähtud õuealal - planeeritaval elamumaa katastriüksusel. Planeeritava elamumaa õueala moodustab kokku 2.4 % planeeritava ala kogupindalast. Õueala paikneb kõrghaljastusest vabal alal. Planeeritav hoonestus Kante kinnistutel jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja asustusstruktuuri hajaasustusalal. Asustuse laienemine ja areng maa-alal pole vastuolus säästva arengu põhimõtetega, ega löhu rohevõrgustikku, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu.

#### **4.1.2 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.**

Käesolevaga planeeritakse 8.43 ha suurusele maa-alale ühe üksikelamu rajamine. Planeeritava katastrijärgse üksikelamumaa juurde rohevõrgustikus kuulub temale vastav maatulundusmaa, mida kokku käsitletakse ühe tervikuna. Kokku planeeritakse maa-alale 1 elamumaa kü ning vastavalt tema juurde kuuluva ühe maatulundusmaa kü moodustamine, mida peab kokku vaatama ühise elamukrundina. Vastavaid katastriüksusi ei ole lubatud võõrandada eraldi. Katastriüksuste täpsem jaotus, suurus ja paiknemine on näha planeeringu põhijoonisel.

##### **Planeeritava maa-ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:**

- 1 üksikelamumaa kü (EE) – 2000 m<sup>2</sup> (2.4 %);
  - 1 maatulundusmaa kü (M) – 82 322 m<sup>2</sup> (97.6 %);
- Kokku: kaks katastriüksust: 84 322 m<sup>2</sup> (100 %)

##### Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid

Detailplaneeringus on arvestatud planeeritava puurkaevu R= 10 m hooldusalaga.

#### **4.1.3 Krundijaotus ja ehitusõigus. Arhitektuursed tingimused.**

Detailplaneeringuga planeeritakse Sallametsa kinnistule ühe 2000 m<sup>2</sup> suurusega üksikelamumaa kü-se, pos. nr 1A, moodustamine ning ühe 82 322 m<sup>2</sup> suurusega maatulundusmaa kü-se, pos. nr 1B, moodustamine.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala paiknemine planeeritava elamumaa kü-sel ning määratud seal ehitusõigus, vastavalt tabelile DP joonisel, leht 3 põhijoonisel. Hooned võivad paikneda ainult plan. elamumaa katastriüksuse hoonestusalal. Hoonestusala on paika pandud lähtuvalt olemasolevast teedevõrgust, keskkonnahoiust ning maantee 60 m sanitaarkaitsevööndist. Hoonestusala ja teda teenindava tee ja tehnovõrkude määramisel on arvestatud planeeritava elektrivarustuse liini ühildamist planeeritava teega. Väikeehitisi (ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Rohevõrgustikus võib piirded rajada ainult ümber õue-ala.

##### Ehitusõigus:

- krundil võib paikneda 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet
- maksimaalne ehitusalune pind 300m<sup>2</sup>
- maksimaalne suletud brutopind 400 m<sup>2</sup>
- elamul: 1 täiskorrus + 1 katusekorrus.

- maksimaalne katuseharja kõrgus maapinnast eluhoonel 9 m ja abihoonel 6 m
- põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

#### Arhitektuursed tingimused:

Katus: kahepoolne viilkatus, kaldenurgad üksikelamul 33 - 45°.

Katuseharja suund risti või paralleelne krundi piiriga.

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamutest ja abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist on välisviimistlus vaba, mitte kasutada, trapetsprofiilplekki ning plastist laua või kiviimitatsioone. Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Soovituslik kasutada puitu, krohvi või tellist.

Lubatud on erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine. Hoonete katusekattematerjaline on soovituslik kasutada katusekivi, looduslikku materjali või plekki. Krundipiirete osas tuleks nenede rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirded lahendatakse ehitusprojektiga. Piirded lubatud rajada ainult õueala ümbritsemiseks. Piirdeaed rajada looduslähedastest materjalidest, hõre puit  $H_{max} = 1.4$  m, paekivi  $H_{max} = 0.8$  m.

Käesolevas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil orienteeruv, et kontrollida paigutuse võimalikkust. Ehitusalal on antud olemasoleva ja planeeritava maapinna kõrgusmärk.

## **4.2 Haljastus ja heakord.**

Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast metsast ala (kuusk, mänd). Hoonestuse ja juurdepääsude rajamisel suhtuda säästvalt looduslikku haljastusse ja pinnataimedesse, vajadusel paigaldada, ehitamise perioodiks, puude ümber kaitsed. Planeeritaval õue-alal kõrghaljastus puudub. Juurdepääsutee valikul lähtutakse kõrghaljastuse max. säilimise vajadusest - kasutatakse olemasolevat teetrassi. Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse Vallavalitsuse poolt kehtestatud korras.

Maapinna tõstmisel hoonete ümbruses tuleks seda teha inertse mineraalse täitepinnasega ning ala eelnevalt puhastada taimestikust. Sel teel välditakse orgaanilise aine edasist lagunemist mullas, millega kaasneks maapinna madaldumine, paljudele taimedele mitesobiva mullastiku teke ja pinnasevee reostumine lagunemisproduktidega.

### **4.2.1 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus**

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Puurkaevu R=10 m hooldusalal on igasugune majandustegevus keelatud. Kõik reoveed kuuluvad kanaliseerimisele PVC kogumismahuti baasil, V= 8-10 m<sup>3</sup>. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehooldus eeskirja tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Konteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

### 4.3 Liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale lähtub kinnistu põhjapiiriga külgnevast Ääsmäe-Hageri kõrvalmaanteelt - 11247. Joonistele on kantud riigimaantee 60 m sanitaarkaitsevöönd ning 50 m teekaitsevöönd. Krundisisesel juurdesõiduteel valikul lähtutakse kõrghaljastuse max. säilimise vajadusest - planeeritav sisetee jälgib olemasolevat pinnaseteed kinnistul.

Ühendustee lõikumisel riigimaanteega on tagatud vähimad nähtavuskolmnurgad 7 x 150 m. Seda ala mitte varjata haljastusega (H max=1.0 m). Planeeritava 3.5 m laiuse kruusakattega sissesõiduteega kulgeb paralleelselt plan. 0.4 kV elektrivarustuse kaabelliin, vastavalt tee lõikele DP joonisel, leht 3 põhijoonis.

Tupiktee otsas paikneb ümberkeeramisplats R= 6.0 m. Parkimine korraldatakse üksikelamu juures – õuealal, kus on ette nähtud 2 parkimiskohta.

Planeeritav juurdesõidutee on maantee tüüpi, ilma äärekivita.

Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tööprojekti käigus.

Vertikaalplaneerimine Sisetee planeerimisel arvestada riigimaantee ning ümbritseva maapinna loodusliku kaldega. Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb hoonetealust maapinda tõsta. Põhijoonisele, leht 3 on kantud hoonetusala olemasolev ja planeeritav maapinna kõrgusarv. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 20 cm võrra.

### 4.4. Tuleohutus

Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr.315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse vähemalt 50 m<sup>3</sup> tuletõrje-veehoidla baasil, vastavalt „Planeeritava ala kontaktvööndi skeemile” M 1:5000. Sõiduteest eemal paiknevate tuletõrje-veevõtukohtade või veevõtuluugi juurde tuleb tuletõrjeautode jaoks ette näha vähemalt 3.5 m laiune juurdesõidutee ning R=6 m ringikeeramispüks. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt EVS 812, osa 6.

## 4.5 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud EVS 809-1 2002. Kuriteoohu vähendavad rajatavad piirde. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada.

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

Veevarustus lahendatakse individuaalse puurkaevu baasil.

Puurkaevul on ette nähtud  $R = 10$  m veehooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid. Veetorustikud monteerida UPOTEN-PEH PN 10 plasttorudest.

Kanalisatsioon Reoveed kanaliseeritakse individuaalse  $V = 8-10$  m<sup>3</sup> klaasplastist kogumismahuti baasil, mis kuulub vastavalt sõlmitud lepingutele perioodiliselt väljavedamisele. Kogumismahuti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Sadeveed

Sadevetel eelvool puudub.

Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. . Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

### 5.2 Elektri – ja sidevarustus

Käesolevaga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Tagametsa külas asuva Sallametsa kinnistu detailplaneering, eesmärgiga planeerida sinna üks üksikelamu krunt.

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.189989 10.03.2011.a., kus planeeritava üksikelamu elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Külakõrtsu alajaama fiider nr 3 mast nr 2.-st, vastavalt joonisele „Planeeritava ala kontaktvõõndi skeem” M 1:5000. Planeeritav 0.4 kV elektrivõrk on planeeritud rajada kaabelliinina kuni planeeritava elamumaa katastriüksuse piiril paiknevasse liitumiskilpi. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elaktripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeritava üksikelamu võrguühenduse max. läbilaskevõime on arvestatud 3L 20A. Planeeritav kaabelliin kulgeb Sallametsa kinnistul piki planeeritavat siseteedet vastavalt teede lõikele DP joonisel „Põhijoonis, tehnovõrgud” leht 3.

Maakaablil on 1+1 m liiniservituut. Ristumisel sõiduteega paigaldada kaabel torusse. Trassi valikul on lähtunud olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisega, et võimalikult vähe rikkuda puude juuri.

Sidevarustus - Internetiühenduse saab vajadusel raadiomastide kaudu.

Koostas: Tõnis Sirp