

## SELETUSKIRI

**1. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus
- Saue Vallavalitsuse korraldus 15.03.2011 nr 147

**2. Lähtematerjalid**

- Kehtiv Saue valla üldplaneering kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006, 25. august 2005
- Saue valla ehitusmäärus
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 189817
- AS Kovek tehnilised- ja liitumistingimused kiri 08.03.2011 nr 2011-03-131
- AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed Pilliroo põik 17 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kiri 17.03.2011 nr 5-1/60
- Elion Ettevõtte AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16510788

**3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

Geodeetiline mõõdistus. Koostaja OÜ Hedolink (litsents 725 MA, EEG000233).  
Mõõdistusaeg: mais 2011. Töö nr 0111ga;

**4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Käesoleva planeeringu eesmärk on määrata Pilliroo põik 17 krundile ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused kasikelamu rajamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitselised abinõud.

**5. Olemasolev olukord****5.1. Planeeritav krunt**

Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala tiheasustusalal. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut ei tehta.

Planeeritava krundi andmed

Omavalitsus Saue vald

Asustusüksus Laagri alevik

Lähiaadress Pilliroo põik 17

Tunnus 72701:005:0613

Registreerimise aeg 24. jaanuar 2007. a.

Sihtotstarve 1 Elamumaa 100%

Pindala 1000 m<sup>2</sup> s.h. ehitiste alune maa 140 m<sup>2</sup> Öuemaa 1000 m<sup>2</sup>

Olemasolev hoonestus

Krundil paikneb üks hoone ja üks varjualune. Samblajuure ja Möldre tee poolsed piirdeid paiknevad käesoleval ajal reformimata riigimaal. Samblajuure ja Möldre tee poolsed piirdeid horisontaalsetest puitlippidest. Pilliroo põik tänava poolne piire paikneb krundil ja on võrkpiire. Krundile pääseb Möldre tänava poolt värava kaudu.

Olemasolevad tehnovõrgud

Krundil paiknevasse hoonesse läheb elektri maakaabelliin.

Olemasolev haljastus

Krundil põhjaosas ja ida- ja lõunapiiril paikneb mitmeid suuri puid. Krundi keskel kasvavad viljapuud. Krundi põhja-, ida- ja lõunapiiridel kuusehekk.

Kõrgused

Kõrgused krundil vahemikus 37,94 kuni 38,06. Krunt on tasane.

Olemasolevad kitsendused

Kinnistusraamatusse kantud kitsendusi ei ole.

**5.2. Kontaktvööndi analüüs**

Kontaktvööndisse jäävad ainult üksik- ja ridaelamukrundid. Üksikelamukruntidel on hoonestustihedus (suletud brutopind/krundi pindala) 0,26 kuni 0,67. Ridaelamu kruntidel jääb hoonestustihedus vahemikku 0,23 kuni 0,47. Käesolevaga planeeritud krundil Pilliroo põik 17 kujuneb hoonestustiheduseks 0,30.

Korruselisus on kontaktvööndi elamutel valdavalt 2. Hooned on mõõduka kaldega (ca 8-20 kraadi) viilkatustega või ühepoolse kaldega katustega. Viimistlusmaterjaliks valdavalt krohv-kivi kombineeritud puitlaudistega.

**6. Planeeringulahendus koos maareformi ettepanekuga****6.1 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded**

Ehitusõigus määratakse ühele krundile (katastritunnusega 72701:005:0613), Krundi olemasolev suurus 1000 m<sup>2</sup>.

Pos nr	1
Planeeritav aadress	Pilliroo põik 17
Sihtotstarve detailplaneeringu liikides	EP2
Sihtotstarve katastriüksuse liikides	E
Suurim ehitusalune pind	175m <sup>2</sup>
Max SBP	350m <sup>2</sup>
Hoonete max arv	1 elamu
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 9m
Hoone vertikaalne sidumine	Hoone ±0.00 kuni 80cm olemasolevast maapinnast
Max korruselisus	Elamu 2
Katuse kalle	0-15 kraadi
Katuseharja suund	Paralleelselt ol.oleva hoone Samblajuure tänavapoolse fassaadiga
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, puitlaudis, puhasvuuk tellis, ehitusplaat. Lubatud nimetatud materjalide kombineerimine. Lubatud ei ole plastik- ega metallfassaadid
Katuse kate	rullmaterjal, profiilplekk

Piirdeaiad	maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m.
Tulepüsivus	TP3
Muud nõuded	Hooneprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga. Alla 20m <sup>2</sup> uue väikeehitise püstitamiseks esitatakse vallavalitsusele vormikohane teatis.
Parkimiskohtade arv krundil	4

Planeeritava krundi võib jagada notariaalselt kasutuskorraga paarismaja tulevaste omanike omavahelise kokkuleppe alusel. Kasutuskorra ja krundi piirile võib paigaldada piirde kõrgusega mitte üle 1,5 meetri ja/või piirdeheki ja lahendada projekteerimise staadiumis. Pilliroo põik 17 Möldre tee poolne piirdeaed viiakse krundi piirile ja Samblajuure tee poolne aed säilitatakse. Olemasolevad säilitatavad piirded võivad jääda endisel kujul. Rajatavad piirded ei või olla tihedusega üle 75%.

## 6.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringus tehakse ettepanek kahe uue elamumaa krundi pos. nr.1 ja pos.nr.2 ning kolme uue transpordimaa krundi pos. nr.3 , pos.nr.4 ja pos.nr. 5 moodustamiseks.

Pilliroo põik 17 elamumaa krundi katastritunnusega 72701:005:0613 (ajutine krunt pos. nr. 1a ) ja riigi reservmaa lõikude (ajutine krunt pos. nr. 1b) liitmisettepanekuga moodustatakse krunt suurusega on kokku 1162 m<sup>2</sup>.

Pilliroo põik 15 elamumaa krundi katastritunnusega 72701:005:0612 (ajutine krunt pos. nr. 2a) ja riigi reservmaa lõigust (ajutine krunt pos. nr. 2b ) liitmisettepanekuga moodustatakse elamumaa krunt suurusega kokku 1158 m<sup>2</sup>.

Karuvildiku tn / Pilliroo tn / Samblajuure tn/ Soosambla tn 21264 m<sup>2</sup> suurusest teemaakrundist (katastri tunnus 72701:005:0726) moodustatakse kaks ajutist krunti pos.nr.3b ja pos.nr. 5a ning transpordimaa krunt pos. nr. 4

Ajutise krundi (Karuvildiku tn / Pilliroo tn / Samblajuure tn/ Soosambla krundist moodustatud pos.nr.3b) ja ning riigi reservmaast moodustatud ajutise krundi pos. 3a liitmisega moodustatakse transpordimaa krunt pos.nr. 3 suurusega 562 m<sup>2</sup> .

Riigi reservmaast moodustatud ajutise krundi pos.nr. 5b ja Karuvildiku tn / Pilliroo tn / Samblajuure tn krundist moodustatud ajutise krundi pos.5a baasil moodustatakse transpordimaa krunt pos. nr 5 suurusega on 406 m<sup>2</sup>.

Moodustatud kruntide ja/või seda moodustavate ajutiste kruntide omanike omavahelised omandisuhted lahendatakse edaspidi huvitatud poolte vahel kokkuleppe teel.

Lisaks võidakse moodustatud ,sh vajadusel ka ajutisi krunte liita poolte kokkuleppel järgnevalt: pos.nr.5 võidakse liita Laaniku tn/ Palusamblatn/ Soovildiku tn/ Tuulemurru tn / Karusambla tee / Möldre tee krundiga ning pos.nr. 3 Karuvildiku tn / Pilliroo tn / Samblajuure tn krundiga pos.nr.4.

Planeeringus toodud maareformi ettepanek on üks võimalikest variantidest, mis annab

aluse pooltevahelisteks läbirääkimisteks ning lõplik maareform planeeringuala suhtes selgub pärast käesoleva planeeringu kehtestamist huvitatud poolte läbirääkimiste käigus, kus võib vajadusel ette tulla ka muutusi. Seda seetõttu, et lõplikud läbirääkimised maareformist huvitatud osapoolte vahel võtavad aega ning vastasel juhul võib liigselt venida Pilliroo põik 17 olemasoleva hoone kordategemine, mille eelduseks on käesoleva planeeringu kehtestamine.

Planeeringu alusel maamõõdutoimingute läbiviimisel ja kinnistu piiride muutmisel lähtutakse põhimõttest, et kinnistu Möldre tee poolse piiri asukohta ei muudeta, kinnistu Samblajuure tn poolset piiri muudetakse selliselt, et see järgiks naaberkinnistute paiknemist tee suhtes ning tagaks Samblajuure tn ühesuguse laiuse kogu ulatuses kuni ristmikualani.

### 6.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Krundile pos 1 ettenähtud juurdepääsud nii Möldre teelt kui Samblajuure tänavalt. Parkimine lahendatakse kruntidel, mõlemal krundil min 2 parkimiskohta.

### 6.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kruntide haljastus ja heakorrastus lahendatakse elamute ehitusprojektide koosseisus, arvestades järgmisi nõudeid:

- säilitada võimalikult maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust;
- sademetevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud;
- olmejäätmete sorteerimine ja äravedu lahendada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

### 6.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 189817. Elamute elektrienergiaga varustamiseks nähakse kruntide piirile ette liitumiskilp koos arvestussüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmetega. Liitumiskilbi toiteks planeeritakse 0,4 kV kaabelliin Samblajuure 20/0,4kV alajaama 0,4kV fiidri F-1 kaabelliini nr 19645 toitel olevast jaotuskilbist SA-1 (Samblajuure 1/9a juures). Nähakse ette planeeritava elamukrundi piirile paigaldatava liitumiskilbi asukoht.

Olemasolev Pilliroo põik 17 hoone elektrivarustuskaabel kuulub likvideerimisele.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Kovek tehnilistele ja liitumistingimustele nr 2011-03-131.

Planeeritavad krundid on ette nähtud varustada majandus-joogiveega rajatavast ühisveevarustuse ringvõrgu- ja tänavatorustikust De110mm Pilliroo põik tänava pikendusel ette nähtud liitumissõlmest väljuval toitetorul De32mm liitumispunktiga Pilliroo põik tänavamaal. Seega Pilliroo põik 17 veeühendused on ette nähtud läbi naaberkinnistu Pilliroo põik 15, kellelt on saadud nõusolek servituudi seadmiseks projekteeritavale veeühendusele.

Veetorustike materjalina nähakse ette PE või PEH torud.

Olemasolev Pilliroo põik 17 vee ühendustorustik kuulub likvideerimisele.

Reoveed kinnistult suunatakse Pilliroo elamukvartali isevoolsesse ühiskanalisatsioonisüsteemi torustikku De160mm Pilliroo põik tänava pikendusel selleks ette nähtud liitumispunktis Pilliroo põik tänavamaal. Seega Pilliroo põik 17 reoveeühendused on ette nähtud läbi naaberkinnistu Pilliroo põik 15, kellelt on saadud nõusolek servituudi seadmiseks projekteeritavale reoveeühendusele. Olemasolev reovee mahuti ja reoveetorustik kuulub likvideerimisele.

Ajutise lahendusena on lubatud Pilliroo põik 17 veevarustus –ja kanalisatsioonilahendus lahendada Samblajuure tn oleva vee-ja kanalisatsioonitorustiku baasil (kooskõlastatud nii AS Koveki kui ASiga Tallinna Vesi.)

Sade- ja pinnavete ning drenaažvete lahendus vastavalt AS Kovek tehnilistele ja liitumistingimustele nr 2011-03-131. Sade- ja drenaažvete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Hoone katuse sadevesi juhitakse Pilliroo põik 17 krundil planeeritud imbkaevudesse.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele tingimustele 07.03.2011 nr 5-1/60. Maagaasivõrguga liitumine planeeritakse Samblajuure tänaval paiknevalt A-kategooria gaasijaotustorustikult. Liitumispunktid määratletakse ja tähistatakse planeeritava elamukrundi piiril.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 16510788. Samblajuure täna servas kulgevast sidekanalisatsioonist nähakse ette 50mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon planeeritavate hooneteni. Väljavõtte sidetrassist projekteeritakse sidekaevust nr 11870. Alates sidejaotuskapist VKI110 (sidekaevu nr 11870juures) kuni kummagi paarismaja boksini sidekaabel VMOHBU 3-2-0,5. Paigaldatavad sidekaablid jäävad Tellijate omandisse ja sidejaotuskapp VKI110 kliendile kuuluva liiniosa alguspunktiks.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete gaasikatlamajade baasil.

## 6.6 Tuleohutuse tagamine

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

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3, krundi piiril hoonete plokeerimisel nähakse ette nõuetekohane tuletõkkeseksioon.

Tuletõrjeveega varustamine vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele 2011-02-131 tagatakse tulekahju korral vooluhulk 15 l/s ja vabasurve 10mvs rajatava veevarustusemagistraaltorustiku De110mm ringvõrgu hüdrantidest (lähim on H-407 Pilliroo põik ja Vesiroosi tänavate ristis) ja olemasolevast Samblajuure tänaval maja nr.12 krundi kõrval olevast hüdrantist ning Samblajuure ja Möldri tee ristmikul olevast hüdrantist.

## 6.7 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- elamute vahelise ala nähtavuse, jälgitavuse ja valgustatuse tagamisega;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- piiritleda elamukrundid piirdeaedadega;
- elamul näha ette soovi korral välisvalgustus sissepääsude juures;
- tänavavalgustuse rajamine;
- liituda soovi korral naabrivalve süsteemiga;

## 6.8. Planeeritud piirangud

Pilliroo põik 15 krundile on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorude servituudi vajadusega ala 4 meetri ulatuses Pilliroo põik 17 igakordse krundiomaniku kasuks.

Planeeritavate kruntide Pilliroo põik 15 ja 17 põhjanurka jääb kõrgepinge elektriõhuliini kaitsevööndisse jääv servituudi vajadusega ala (25m kaitsetsoonis) AS Eesti Energia kasuks.

Samblajuure tänaval moodustatud krundil pos.5 (krundiomanik Arco Investeeringute AS) on servituudi vajadus planeeritud madalpinge maakaablile kaitsevööndi ulatuses (1 meeter mõlemale poole kaablit) AS Eesti Energia kasuks.

Krundil pos.3 sidekanalisatsiooni servituudivajadus Pilliroo põik 17 igakordse omaniku kasuks (liitumispunkt teisepool Samblajuure teed asuvas Elion Ettevõtete AS-le kuuluvas sidekapis VKI110).

Kui transpordimaa kruntide omanikuks saab kohalik omavalitsus ei ole tehnovõrkude servituutide seadmine transpordimaa kruntidel vajalik.