

JAH Arhitektid OÜ
Reg.nr. 12501279
Uueveski tee 6 Viljandi, Viljandimaa, 71007
Tel : 53 333 623
E-mail: holdenvides@gmail.com

SAUE VALD, HÜÜRÜ KÜLA

**UUETOA JA LEHELINNU KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Stadium: Detailplaneering
Töö nr: 007

Tellija: Marko Mägi

Detailplaneeringu koostaja: JAH Arhitektid OÜ
Arhitekt: Holden Vides

Planeeringuga kaasnevad dokumendid:

- 1) Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta Nr. 470, 21.06.2016
- 2) Detailplaneeringu läbivaatamine 11.07.2014
- 3) Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused Nr. 242917, 22.07.2016
- 4) Muinsuskaitseameti kooskõlastus
- 5) Päästeameti Põhja keskuse kooskõlastus
- 6) Elektrilevi kooskõlastus

Joonised:

- 1) 0 – Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
- 2) 1 – Asukohaskeem
- 3) 2 – Detailplaneeringu põhijoonis
- 4) 3 – Geodeetiline alusplaan (allkirjastatud digitaalselt CD peal)
- 5) 4 – Kontaktvööndiskeem
- 6) 5 – Juurdepääsutee lahendus

SISUKORD

1. ÜLDOSA	4
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
1.2. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.3. Vajalikud geodeetilised ja geoloogilised eeltööd	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	5
2.1. Asend	5
2.2. Tehnovõrgud	5
2.3. Teed ja tänavad	5
2.4. Haljastus	5
2.5. Muinsuskaitse.....	5
2.6. Kitsendused	6
3. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
3.1. Üldist	6
3.2. Kruntide moodustamise ettepanek.....	6
3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule.....	7
3.3. Hoonestuse ettepanek	7
3.4. Heakord ja haljastus	7
3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus	7
3.6. Tulekaitse	8
3.7. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	8
3.7.1. Juurdepääs.....	8
3.7.1. Parkimine.....	9
4. VEEVARUSTUS	9
5. KANALISATSIOON	10
5.1. Sadevete kanalisatsioon ja drenaažisüsteem.....	10
6. ELEKTRI-JA SIDEVARUSTUS.....	10
6.1. Välisvalgustus	10
6.2. Sidevarustus	10

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine ning määratakse ehitusõigus kahe uue üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Uuetoa kinnistu (72701:001:0730) lõikab Lehelinnu kinnistust (72701:001:1454) välja tüki, viisil mis tekitab Lehelinnu krundi idaservale kitsa riba, mis on kehvasti kasutatav. Planeeringuga jagatakse Lehelinnu ja Uuetoa krundid viisil, mis aitab mõlemat krunti otstarbekamalt kasutada. Samuti katkestab Uuetoa krunt logistiliselt kehvasti Lehelinnu krundi. Planeeringuga moodustatakse Uuetoa krundile transpordimaa, mis ühendab paremini Lehelinnu krundi ülemist ja alumist osa.

1.2. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015.aasta määrus nr 14 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“
- Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 470, 21.06.2016 detailplaneeringu algatamise kohta vastavalt JAH Arhitektid OÜ taotlusele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

1.3. Planeeringu algatamise lähtedokumendid

1.3.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 määrus nr 69 Ehitise tehniliste andmete loetelu
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded,
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus,
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

1.3.2 Liigilt üldisemad planeeringud

- Saue valla üldplaneering

1.3.3 Koostatavad planeeringud

- Piirkonnas ei ole momendil teisi koostatavaid detailplaneeringuid.

1.3.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

- Maa-alale on koostatud geodeetiline mõõdistus (Töö nr. 15257, Geoport OÜ).

1.3.5 Eesti Standardid

- EVS 843:2003 Linnatänavad

1.3.6 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi tehnilised tingimused nr.242917

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

Uuetoa kinnistul (72701:001:0730) paikneb renoveeritud talukompleks, mida soovitakse kolmeks eraldi elamumaa krundiks moodustada. Uuetoa kinnistul on olemas elekter, kogumismahuti ja puurkaev. Moodustatavatele kruntidele 2 ja 3 on kavas rajada eraldi puurkaev. Kanalisatsioon lahendatakse kogumismahutite baasil igal krundil eraldi, kuniks alale ehitatakse tsentraalne kanalisatsioonisüsteem. Elekter saadakse moodustatavatele kruntidele 2 ja 3 kõrvalolevast madalpingeliinist. Lehelinnu kinnistu maasihtotstarve on (72701:001:1454) on maatulundusmaa.

2.1. Asend

Planeeritav ala asub üldplaneeringuga ettenähtud tiheasustusalal Hüüru küla ja Vatsla küla vahel. Planeeritav ala hõlmab Uuetoa ja Lehelinnu kinnistut. Juurdepääs on Kodasema teelt põhjas. Planeeritav ala asub Saue valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalas, maakasutusjuhtotstarbega elamumaa.

2.2. Tehnovõrgud

Elektrivarustus saadakse planeeringu alal asuvalt madalpinge liinilt (vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele).

Uuetoa kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkudega lahendatakse kinnistutel veevarustus ja kanalisatsioon puurkaevu ja kogumismahutite baasil. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on krundiomanikel kohustus liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised.

2.3. Teed ja tänavad

Planeeritavale alale lähim sõideteed on Kodasema tee, mis ühendub Vatsla teega. Juurdepääs planeeritakse Kodasema teelt Lehelinnu kinnistult. Juurdesõiduteedele osaliselt moodustatakse servituudid. Planeeritavad teed on kruusateed. Juurdepääsuks transpordimaa krunti ei moodustata.

2.4. Haljastus

Planeeritaval alal kasvab kohati kõrghaljastus. Planeeritava ala ümbruse moodustab madalakasvuline niit. Planeeringu kohaselt tuleb elamukrundid haljastada. Kruntidele istutatakse lisakõrghaljastust.

2.5. Muinsuskaitse

Planeeritavast alast edela-poolse jääb arheoloogiline mälestis (kivi) registri numbriga 18949. Objektile on planeeringus määratud 50 meetrine kaitsevöönd. Kaitsevööndisse on määratud

haljastusala. Kaitsevööndisse ei rajata tehovõrke, ei ehitata ega rajata piirdeid - muinsuskaitse objektile on tagatud juurdepääs.

Arvestades asjaolu, et osale planeeringualast ulatub arheoloogiamälestise kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja mullatöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseeseadusest tulenevalt on leidja kohustatud kaevetööd peatama, leiu jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile ja vallavalitsusele (MuKS § 30–33, § 443);

2.6. Kitsendused

Pos 1 krundil on servituudi vajadus juurdepääsuteele kruntie pos 4 ja 3 jaoks. Krundil asub arheoloogilise mälestise (kivi) kaitsevöönd 18949. Lisaks jääb planeeringu alast välja läänepoolse kahe 110kV paralleelsete liinide kaitsevööndid.

Pos 2 krundil asub arheoloogilise mälestise (kivi) kaitsevöönd 18949. Krundil asub madalpinge õhuliini kaitsevöönd.

Pos 3 krundil asub arheoloogilise mälestise (kivi) kaitsevöönd 18949.

Pos 4 krundil on servituudi vajadus juurdepääsuteele kruntide pos 1 ja pos 3 jaoks. Krundil asub madalpinge õhuliini kaitsevöönd. Krundil asub puurkaevu kaitsevöönd. Krundil asub madalpinge õhuliini postist kuni pos 3 ja 4 asuvate liitumiskilpideni jooksva maakaabli kaitsevöönd ja servituut võrguvaldaja kasuks.

Enne planeeritavatele hoonetele ehituslubade väljastamist tuleb maaomanikel juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavalt teelt (Kodasema teelt) Uuetoa ja Lehelinnu kinnistuteni sõlmida (riigile kuuluva Jaanivälja kinnistu) teeservituudi seadmise lepingud. Servituudi seadmise lepingud tuleb notariaalselt tõestada ja kinnistusraamatusse tuleb teha kanne, et kokkulepitud õigused kehtiksid ka järgmiste kinnistu omanike suhtes. Notariaalne juurdepääsu servituudi leping on sõlmitud Lehelinnu ja Uuetoa maaomanike vahel.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu maa-ala asub Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusosal. Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 470, (21.06.2016).

3.2. Kruntide moodustamise ettepanek

Planeeringuga moodustatakse kolm elamumaa sihtotstarbega krunti (suurustega 7805m², 2807m² ja 9131m²) üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Lehelinnu kinnistul (280584m²) ehitusõigust ei määrata ning maasihtotstarve jääb jätkuvalt maatulundusmaaks. Planeeritava ala suurus on 2,0 ha.

3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Praegune maakasutuse otstarve Uuetoa kinnistul on elamumaa ja Lehelinnu kinnistul maatulundusmaa. Planeeritavad krundid on suuremad, kui minimaalne lubatud väärtus üldplaneeringus. Eramud vastavad mahult üldplaneeringus nõutavatele klassikalistele ehitusmahtudele.

3.3. Hoonestuse ettepanek

Planeeritav hoonestus lähtub suuresti olemasolevast renoveeritud talu kompleksist kiviaedade ja istutatud puude sihtidega. Positsioonil 3 on hoone paigutatud võimalikult põhjapoole, et jääks võimalikult palju kinnistut lõunasse, päikese poole. Positsiooni 2 ja 3 vahel olev krundipiir jälgib olemasolevat kiviaeda. Positsiooni 4 läänepoolne krundiserv jälgib vana kiviaeda ja puude rivi. Positsioonil 4 on hoone paigutatud viisil, et see eraldaks aia osa teest ja jätaks võimalikult suure aia osa itta ja lõunasse.

Juurdepääsutee kruntide 3 ja 4 juurde on toodud puude rea ja kiviaia äärest viisil, et autotee ja pos 2 talukompleksi vahele jääks puud. On püütud säilitada rahulikku miljööd. Detailplaneeringus toodud sõidutee lahendus aitab liita hästi ka Lehelinnu kinnistu ülemist ja alumist osa.

Hoonete arv krundil 3, millest üks on eluhoone ning 2 on abihooned. Üksikelamud on ette nähtud kuni 2-korruselised, max. kõrgusega 8,5 m maapinnast. Abihooned on ette nähtud kuni 1-korruselised, max. kõrgusega 5,0 m maapinnast. Hoonete fassaadide viimistlus lahendada jälgides kõrvalolevat hoonestust ning piirkonnas välja kujunenud ehitustava. Vältida imiteeritavate viimistlusmaterjalide kasutamist.

Planeeringualale ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.

3.4. Heakord ja haljastus

Planeeritava ala arhitektuursed ja maastiku kujundamise ettepanekud tulenevad soovist luua hubane keskkond. Selleks on väga oluline anda järgmises projekteerimise etapis arhitektuursed lahendused hoonetele, väikevormidele, kruntide piiretele. On soovitatav rajada elamu ja haljasalamaa kruntidele kõrghaljastust nii palju, kui krundil toimuv tegevus seda võimaldab. Lisaks haljastuselementide kavandamisele, on oluline läbi mõelda ka piirete ühtne lahendus.

3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Planeeringualale jääb arheoloogiamälestis reg. nr. 18949. Selle ümber on arvestatud 50m kaitsevöönd.

Rajatavale puurkaevule määratakse kaitsevöönd 10m, kuna ööpäevane veetarbimise hulk jääb alla 10m³. Kogumismahutid rajatakse puurkaevust võimalikult kaugemale ja veesoontest allavoolu.

Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivatest piirangutest. Kruntide jaotamisel ja hoonestusõiguse määramisel on lähtunud põhimõttest, et kahjulikud mõjud, mis tulenevad ohutekitajatest (maanteed ja tootmisettevõtted) jääksid elamualadest võimalikult kaugemale.

Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtunud Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt on jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete käitlust või andma need käesoleva eeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele. Kõigil jäätmetekitajatel peavad olema individuaalsed kogumisvahendid. Tiheasustusega aladel on jäätmetekitajatel kohustus ühineda korraldatud jäätmeveoga. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Saue vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

3.6. Tulekaitse

Hoonete paigutamisel on lähtunud tuleohutuse eeskirjast (ET-1 0109-0235), punkt 6, tabel 8, mis määratleb hoonete vahelised kujad vastavalt tulepüsivusklassile. Käesolevas planeeringus on pakutud hoonete vahelisteks kujadeks üle 8 meetri, mis võimaldab paigutada kruntidele TP-3 tulepüsivusklassiga hoonestust.

Standart EVS 812-6:2012 lubab mitte ehitada eraldi välist veevõtukohta kustutusveele üksik või kaksikelamule kui hoonetevaheline kuja on üle 40 m.

Hoonete tuleohutusevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee. Alus: EVS 812-7:2008/AC:2011 p 15.

3.7 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

3.7.1 Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale toimub põhjast Kodasema teelt. Planeeritavatele kruntidele moodustatakse juurdepääsuservituudid. Servituuti vajavad sõiduteed on märgitud eraldi joonisel.

Kodasema tee ja planeeritava ala vaheline krunt on riigimaa. Uue toa kinnistu omanik on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.

Hoonete tuleohutusevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee. Alus: EVS 812-7:2008/AC:2011 p 15.

Planeeritava alani pääseb mööda olemasolevat teed. Detailplaneeringuga planeeritav tee on planeeritud kruusatee.

3.7.1 Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt. Igale planeeritavale elumumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis „Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter)“ äärelinnale määratud normile.

3.7.2 Piirdeaiad

Iga moodustatav elumumaa krunt võib piirata oma kinnistut aiaga, mis on madalam kui 1,5 meetrit.

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	-	-	-	-
2	Üksikelamu	2+1	3	3
3	Üksikelamu	2+1	3	3
4	Üksikelamu	2+1	3	3

3.8 Ehitusõiguse tabel

POS NR	ADDRESS	KRUNDI SUURUS m ²	MAX EHITUS-ALUNE PIND-ALA	HOONE-TE MAX KORRUSE-LISUS	HOONE-TE MAX KÕRGUS (m)	HOONE-TE ARV KRUNDIL	MAA SIHT-OTSTARVE PLANEERI-TAV	MAA SIHT-OTSTARVE KAT. ÜKSUS	MAX SULETUD BRUTO-PIND (m ²)	PARKIMIS-KOHTADE ARV Norm./DP
1	- (üle- jäänud maa-ala)	280584m ²	-	-	-	-	Maa- tulundus maa	Maa- tulundus maa	-	-
2	-	7805m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maa- tulundus maa	500m ²	2 / 2
3	-	2807m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maa- tulundus maa	500m ²	2 / 2
4	-	9131m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maa- tulundus maa	500m ²	2 / 2

* Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse 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 välistrepe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

4. VEEVARUSTUS

Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja –kanalisatsioonivõrkudega lahendatakse kinnistutel veevarustus ja kanalisatsioon ühtse puurkaevu ja eraldi kogumismahutite baasil. Ühe elamu ööpäevane veekasutus on keskmiselt

1m³. Kahte eramut teenindama hakkav puurkaev projekteeritakse tootlikkusega, mis rahuldab vähemalt kahe eramu veetarbimist (minimaalselt 2 m³ ööpäevas).

Uuetoa krundil asetsev olemasolev puurkaev ei ole registrisse kantud. Detailplaneeringu lisades on olemasolevale kaevule tehtud joogivee normidele vastavad veeproovid. Pos 2 peahoonet jääb teenindama olemasolev puurkaev.

5. KANALISATSIOON

Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja –kanalisatsioonivõrkudega lahendatakse kinnistutel veevarustus ja kanalisatsioon ühise puurkaevu ja eraldi kohumismahutite baasil. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaehitamist liitutakse ühise süsteemiga. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised.

Uuetoa kinnistul asub olemasolev kogumismahuti. Pos 2 peahoonet jääb teenindama olemasolev kogumismahuti.

5.1 Sadevete kanalisatsioon ja drenaažisüsteem

Sadevesi immutatakse haljasaladel oma kinnistutel või võetakse majapidamises taaskasutusele. Arvestatav pinnasevesi alal puudub, seega drenaaži rajamine pole ilmtingimata vajalik.

6. ELEKTRI-JA SIDEVARUSTUS

Planeeritava hoonestuse elektrienergiagavarustamine nähakse ette Uuetoa krundile (katastrinumber 72701:001:0730) tuleva madalpingeliini jätkamisel (postilt nr. 18) 0,4kV maakaabelliiniga (Elektrilevi OÜ Tehnilised Tingimused Nr.242917). Madalpinge liin algab Muinasasula keskpinge jaotusalajaamast. Sektsioon I, jaotusfiider F3. Liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga jäävad kruntidele pos nr 3 ja 4. Reserveeritud on maa-alad elektrivõrkude ehitamiseks, määratud servituudialad nende võrkude ekspluateerimiseks. Elektrivarustuse osa koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega Nr.242917 (lisa nr.2). Antud tehnilised tingimused ei jäta kohustust maaomanikule lasta Elektrilevi OÜ'l planeerida ja ehitada trass.

6.1 Välisvalgustus

Välisvalgustus projekteeritakse kruntide siseselt. Valgustuse liigid määratakse järgmistes planeerimise staadiumites.

6.2 Sidevarustus

Planeeritavale alale sidevarustust ei paigaldata.

Kooskõlastuste koondtabel

UUETOA ja LEHELINNU KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
(kooskõlastused digitaalselt cd-peal)

Uuetoa ja Lehelinnu kinnistu, Hüüru küla, Saue Vald, Harjumaa

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE AEG JA NR	KOOSKÕLASTUSE ÄRAKIRI	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUSED
1	Elektrilevi OÜ	16.09.2016 0688746192	16.09.2016 Ave Voolaid	CD	
2	Muinsuskaitseamet	5.10.2016 28352	5.10.2016 Armin rudi	CD	
3	Päästeameti Põhja-Keskus	1.11.2016 K-AP/7-digi	1.11.2016 Aleksandra Pristavko	CD	