

# SISUKORD

## 1. MENETLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse projektikomisjoni protokoll 03.06.2010
2. Saue Vallavalitsuse korraldus 08.11.2005 nr 883
3. Saue Vallavalitsuse korraldus 14.10.2003 nr 871 (algatamine)

## 2. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	1
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	1
3. Olemasoleva olukorra analüüs, vastavus üldplaneeringule	1
4. Planeeringulahendus	3
4.1. Kruuntide ehitusõigus	3
4.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	3
4.3. Liikluskorraldus, parkimine	4
4.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	4
4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus	4
4.6. Tuleohutuse tagamine	5
4.7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	5
5. Ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitserežiimi lõpetamiseks	5
6. Servituutide vajadus	5
7. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused	5
8. Planeeringuga kavandatu elluviimine	6

## 3. LISAD

1. Fotod suvi 2010
2. Väljavõtted üldplaneeringust
3. Hiiela kuivenduskraavi ümberehituse projekti eksperthinnang 15.09.2010  
Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS MATER reg nr MP008-00
4. Hiiela kuivenduskraavi ümberehitus. Põhiprojekt FIE Ivi Vartsen töö nr IV18 2006
5. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 162535
6. AS Kovek tehnilised- ja liitumistingimused. Laagri, 2010-09-21 nr 2010-09-93
7. Katastriüksuse plaan
8. Varasem kirjavahetus Helle Übiuse kiri 02.10.2006 mailile
9. Varasem kirjavahetus Maa-Ameti kiri 24.10.2005 nr 6.2-3/4289
10. Varasem kirjavahetus Maa-Ameti kiri 20.05.2005 nr 6.2-3/4289
11. Saue Vallavalitsuse tõend 23.05.2005 nr 5.1-1.4/1152

#### **4. JOONISED**

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis tehnoõrkudega
4. Juurdepääsutee skeem

#### **5. KOOSKÕLASTUSED**

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL  
Kooskõlastuste lehed

## SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise alused

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 17.10.2003 nr 871 Detailplaneeringu algatamine Hüüru külas Hiela kinnistul.
2. Kehtiv Saue valla üldplaneering kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006, 25. august 2005
3. Saue valla ehitusmäärus;
4. Planeerimisseadus;
5. Veeseadus vastu võetud 11.05.1994
6. Looduskaitseadus vastu võetud 21.04.2004. a seadusega
7. Saue valla jäätmehoolduseeskiri. Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2008. a määrus nr 18
8. Hiela kinnistu topogeodeetiline mõõdistus Vello Kruus töö nr 65-07/1 2009.a.
9. OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 162535
10. AS Kovek tehnilised – ja liitumistingimused 2010-09-21 nr 2010-09-03

### 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Hiela kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ja kinnistule üksikelamu ehitamine.

Hiela kinnistu piirneb reformimata maaga (suurusega 1300 m<sup>2</sup>), millel asub olemasolev juurdepääsutee. Detailplaneeringuga on ette nähtud reformimata maal paiknevale olemasolevale tänavalõigule transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse.

### 3 Olemasoleva olukorra analüüs, vastavus üldplaneeringule

3.1 Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

- Omavalitsus Saue vald  
Asustusüksus Hüüru küla  
Lähiaadress Hiela  
Tunnus72701:001:0158  
Sihtotstarve 1Maatulundusmaa 100%  
Pindala 5462 m<sup>2</sup> s.h. ehitiste alune maa Haritav maa Looduslik rohumaa3997 m<sup>2</sup>  
Metsamaa Õuema Maa Muu maa1465 m<sup>2</sup> s.h. veealune maa933 m<sup>2</sup>  
Hooned puuduvad  
Krundi valdaja Vello Kruus

- Reformimata riigi maaüksus nr 1975 (suurusega 1300m<sup>2</sup>), millest planeerinduga moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt ja see taotletakse munitsipaalomandisse..

### 3.2 Olemasolev olukord

Maaüksus asub Hüüru küla tiheasustusala serval Kalda tee lõpus. Hiela kinnistu lõunaosasse jääb Väana jõgi.

Planeeritavat ala läbivad kaks kraavi. Krundi poolitav kraav on planeeritud üle viia Hiela kinnistu läänepiirile, kus kulgeb täiskasvanud vana kraav. Vastava töö kohta on koostatud projekt "Hiela kuivenduskraavi ümberehitus põhiprojekt", vt lisad. Projekt on kooskõlastatud Harju Keskkonnateenistuse poolt 03.07.2006.a.

Olemasoleva haljastuse moodustava idapiiril kasvavad üksikud sookased, läänepiiril kasvavad kraavis ja kraavi kaldal üksikud lepad ja lepavõsa.

Ala on üldiselt tasane, abs kõrgused vahemikus 20.46 kuni 21,55.

### 3.3 Planeeritaval alal kehtivad piirangud

Kraavi kaitsevöönd 1m kraavi tavalisest veepiirist. Alus veeseadus §29(3)

Väana jõe veekaitsevöönd 10m. Alus veeseadus §29(2)

Väana jõe ehituskeeluvöönd 50m. Alus looduskaitseadus §38(1)4

Väana jõe piiranguvöönd 100m. Alus looduskaitseadus §37(1)2

Väana jõe kallastada 4m. Alus veeseadus §10(2)2

### 3.4 Olemasolevad tehnovõrgud

Elektrivarustus on Kalda teel.

Saue Valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 kohaselt nähakse Kalda - OÜ Projektikeskus töö nr 594 kohaselt on ette nähtud Kalda teele vee- ja kanalisatsioonitrassid ja näidatud liitumispunktid.

### 3.5 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiv Saue valla üldplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006, 25. august 2005

Planeeritav ala jääb üldplaneeringuga määratud tiheasustusala servale.

#### **1.4. Tiheasustusalad**

*Üldplaneeringuga on määratletud tiheasustusalad valla territooriumil. Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega. Uue hoonestuse rajamine tiheasustusalal: Saue valla ehitusmääruse kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel lähtuda järgnevast:*

*-külades asuvatel tiheasustusaladel on ehituskrundi minimaalseks suurus 1500m<sup>2</sup>*

*Tsoneerimisel on arvestatud roheline võrgustiku tuumalaga ja rohekoridoridega.*

*Hüüru - Vatsla tiheasustusala määratlemisel on arvestatud:*

*Hoonestamisel siia peab arvestama:*

*- Paldiski maantee sanitaarkaitsevööndiga 300 m;*

*- Harku - Rannamõisa maantee sanitaarkaitsevööndiga 200 m;*

*- Kiia - Väana-Viti maantee sanitaarkaitsevööndiga 200 m;*

- Harku lubjakivimaardlaga. Maardla alale jääva oleva aiandusühistute maaala planeerimine perspektiivseks elamuehitusalaks eeldab maavara varude ümberhindamist aktiivsetest passiivseteks;
- Väana jõe piiranguvööndiga 100 m (samal ajal rohevõrgustiku osa).

## 4 Planeeringulahendus

### 4.1 Kruntide ehitusõigus

Pos.nr.	Krundi planeeri- tud suurus (m2)	Krundi kasutamise sihtotstarve det.planeering u liikides	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikides	Hoonete suurim ehitusala pindala (m2)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil (põhi+ kõrvahoone)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Parkimiskohta de arv norm.plan	Moodustataks e kruntidest	Piirangud
1	5462	EP	E	300	2	8	2	450	3/3	72701: 001: 0158	Veekaitsev öönd Piiranguvöönd Ehituskeelu vöönd Kallasrada
2	1300	LT	L	-	-	-	-	-	-	reformi -mata maa	Piiranguvöönd

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides:

EP - pereelamu maa. Lubatud on ehitada:ÜKSIKELAMU so ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata.

LT – tee ja tänava maa

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

E – elamumaa;

L - transpordimaa

### 4.2 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed tingimused elamule

- Hoonestusviis – lahtine, traditsiooniline viilkatusega hoone.
- Katuse kalle 20-45 kraadi; katuseharja suund – näidatud põhijoonisel
- Välisviimistlusmaterjalid  
Välisseinad lubatud puitlaudis, puhasvuuk tellis, krohv, ehitusplaat. Lubatud nimetatud materjalide kombineerimine. Lubatud ei ole plastik- ja metallfassaadid. Katusematerjal lubatud katusekivi, profiilplekk, bituumensindel.
- Abihoone välisviimistlus sobitada elamuga. Katuse kalle lubatud 12 ...45 kraadi.
- Hoonestus peab järgima piirkonna traditsioonilist asustusstruktuuri. Rajatava hoone värvitoonid soovitatavalt looduslähedased ja soojad toonid. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Piirdeaegade maksimaalne lubatud kõrgus 1,6 m. Piirdeaia kujunduses lähtuda hoone arhitektuurist. Keelatud on tihedad läbipaistmatud plankaiad. Max tihedus

75%. Ida, lääne ja lõunapiiril võrkpiire max 1,6m kõrgune.

- Hoone +-0.00 kuni 50cm olemasolevast maapinnast.
- Elamu lubatud max korruselisus 2, abihoone korruselisus 1
- Hoonete tulepüsisivusklass võib olla min TP3, (hoonetevaheline minimaalne kaugus hooneteni naaberkrundil min 8m)
- Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 8,0m.
- Abihoone maksimaalne kõrgusmaapinnast 6,0 m.

#### 4.3 Liikluskorraldus, parkimine

Käesoleval ajal asub juurdepääsu tee nn Kalda tee osaliselt reformimata riigimaal, osaliselt eramaadel. Käimas on Kalda tee munitsipaliseerimise protsess. Kohaliku oamvalitsuse poolt koostatakse piiriettepanekut teemaakrundi määramiseks reformimata maa osale. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek määrata Hiela kinnistu ette jääv (Kalda tee lõpp) reformimata maa osa teemaaks. Vastavale alale on jätkuna planeeritud sihipärased rajatised – tee, kraav, trassid, Kalda tee ümberpööramisplats.

Hiela kinnistule on planeeritud 3 parkimiskohta oma krundil.

Kalda tee lõppu on planeeritud ümberpööramisplats pääste- ja teiste operatiivtöödeautodele min 14X14m.

Juurdepääs Väana jõe kallalrajale on reserveeritud piki planeeritud kraavi kaitsevööndit.

#### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

- Idapiiril kasvavad kased osaliselt säilitatakse. Läänepiiril lepad ja lepavõsa likvideeritakse ja pärast kraavi kaevamist rajatakse kõrghaljastus.
- Krundile rajada kõrghaljastust. Haljastuse projekt eistada koos hoone projektiga. Eelistada kodumaiseid liike.
- Olmejäätmete sorteerimine ja äravedu lahendada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale. Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2008. a määrus nr 18

#### 4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Elektrivarustus - elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele nr 162535. Hiela MÜ-le planeeritava üksikelamu elektrienergiaga varustamine näha ette „Kalda tee” 10/0,4kV alajaama 0,4kV õhuliini fiidriit F-2 elektriliiniga. Käesolevaga on planeeritud tuua maakaabliga Kalda tee 15 krundi juures olevast kilbist. Planeeritava hoone vajadus 3x25A.

Sidevarustus – lahendatakse õhu kaudu

Veevarustus ja reoveekanaliseerimine vastavalt AS Kovek tehnilistele – ja liitumistingimustele 2010-09-21 nr 2010-09-93

1. Veevarustus on ette nähtud rajatavast veevarustuse liitumispunktist VPL-2.3.1 (EA Reng ja OÜ Projektkeskus töö nr 594). Veega varustamine toimub rajatavast veevarustuse ringvõrgu magistraalorustikust De 110mm toitega II astme puurkaev-pumplakompleksist koos veetöötlusjaamaga.

Tuletõrjervee varustus on ette nähtud maapealsetest hüdrantidest, lähim hüdrant H-2.1 ca 120m kaugusel.

2. Reoveed kinnistult suunatakse projekteeritavasse ja ehitatavasse Hüüru küla ühiskanalisatsioonisüsteemi torustikku liitumispunktis KLP-2.88 (EA Reng ja OÜ

Projektkeskus töö nr 594). Sade- ja pinnavete ning drenaaživete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud

Sade- ja pinnaveed juhitakse krundi läänepiirile rajatavasse kraavi. Vastavalt projektile rajatava kraavi sügavus kuni 1,2m, laius kuni 5,5m, veekaitsevöönd 1,0m. Eelvool Väana jõgi.

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

#### 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; tuleohutuskuja naaberkrundi piirini 8 m;

Tuletõrjevee varustus on ette nähtud maapealsetest hüdrantidest, lähim hüdrant jääb (OÜ Projektkeskuse töös hüdrant nr H-2.1) ca 120m kaugusel Kalda tee 13 ette.

#### 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).
- Elamutel 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 kaitseriigi lõpetamiseks**

Puuduvad

## **6 Servituutide vajadus**

Puudub

## **7 Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Kraavi kaitsevöönd 1m kraavi tavalisest veepiirist. Alus veeseadus §29(3)

Vääna jõe veekaitsevöönd 10m. Alus veeseadus §29(2)  
Vääna jõe ehituskeeluvöönd 50m. Alus looduskaitseadus §38(1)4  
Vääna jõe piiranguvöönd 100m. Alus looduskaitseadus §37(1)2  
Vääna jõe kallasrada 4m. Alus veeseadus §10(2)2

## 8 Planeeringuga kavandatu elluviimine

8.1 Huvitatud isik on teadlik, et detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa krunt (põhijoonisel pos.nr 2, suurusega 1300 m<sup>2</sup>) on ette nähtud taotlema munitsipaalomandisse koheselt peale katastritoiminguid või/ja 18 kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Katastritoimingud teostab ning nimetatud ning nimetatud toimingutega seotud kulud kannab Huvitatud isik.

8.2. Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus (töö nr 0210) nimetatud kruusa- või killustikukattega 3,0 m laiuse sõidutee, mis asub reformimata maa-alal planeeringuga ette nähtud ulatuses st alates Kalda tee L3 kinnistu (olemasolev juurdepääsutee) piirist kuni Hiela kinnistu piirini, rajama überpööramisplatsi ning taotlema eelnimetatud rajatisele kasutusloa enne planeeritavale elamukrundile (põhijoonisel pos. nr 1) ehitusloa väljastamist.

8.3. Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ning ümber ehitama detailplaneeringus (töö nr 0210) ette nähtud ning vastavalt FIE Ivi Vartseni poolt koostatud projektile "Hiela kuivenduskraavi põhiprojektile" (töö nr IV 16) planeeringualal olemasolevad kraavid enne planeeritavale elamukrundile (põhijoonisel pos. nr 1) ehitusloa väljastamist.

8.4. Huvitatud isik kohustub punktides 8.1 kuni 8.3 nimetatud tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist punktides 8.1 kuni 8.3 nimetatud juurdepääsutee ning olemasolevate kraavide ümberehitamise eest.

Loona Lepp, arhitekt

Inga Vainu, maastikuarhitekt