

## **1. SISSEJUHATUS**

Saue vallas Hüüru külas asuva Jõe tee 19 kinnistu detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 26.10.2004.a. korraldusega nr. 947.

Detailplaneering on koostatud omanike Irina Musatova ja Tatjana Lesina tellimusel.

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

### **Lähteandmed**

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise korraldus
- Leping vallaga
- Eesti Energia AS liitumislepingud
- topogeodeetiline alusplaan ( Harrival OÜ, töö nr. T-19-04.a.)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Asjaõigusseadus

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

### **2.1 Asukoht. Maakasutus**

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas ca 600m kaugusel Tallinn-Keila maanteest.

Jõe tee 19 kinnistu külgneb Jõe teega, millelt toimub ka juurdepääs planeeritavale alale.

Jõe tee 19 kinnistu on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse – registriosa nr. 2429, katastritunnusega 72701 : 002 : 0898.

Planeeritava ala suurus on ca 7664 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve on maatulundusmaa, elamumaa.

Planeeritav ala piirneb põhjast Tõtmäe 7 kinnistu ja Jõe teega, lõunast – läänest Tõtmäe I kinnistuga, idast transpordimaaga Tõtmäe 6, kagust Jõe tee 17 kinnistuga ja loodest Mardi kinnistuga.

### **2.2 Maastikuline iseloomustus**

Maapinna absoluutkõrgused jäävad + 22.90...+21.90 vahele.

Maapinna ühtlane langus on lõunast põhja.

Kinnistul kõrghaljastus puudub.

Kogu planeeritav ala on endine põllumaa.

### 2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Jõe tee 19 kinnistul asub puurkaevu teenindav pumbamaja.

### 2.4 Tehnovõrgud ja teed

Jõe tee 19 kinnistut läbivad 110kV õhuliin, 10 kV õhuliin, 0,4kV õhuliin, 0,4kV kaabelliin, veetrass, puurkaev.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1 Planeerimise eesmärk

- ettepanekute tegemine uute kruntide moodustamiseks
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele kruntidele
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduse määramine
- seadusjärgsete piirangute määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

### 3.2 Planeerimispehiohted

arvestatud on järgnevaga:

- planeeritava ala asumisega hajaasustusalal ja Vääna jõe 200m kaldaalal määratud on Looduskaitseadusest tulenevad piirangud Vääna jõe (vt. joonis 3)
- vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt on veekogu kaldaala rohevõrgustiku osa hoonestatud alal on arvestatud eelnevaga ja tagatud looduslike alade 90% osatähtsus
- hoonestustingimustes on antud planeeritava ala osalise haljastamise kohustus

Planeeritav ala on jagatud 2-ks krundiks:

Krunt 1-2 - 10% elamumaa (EP - pereelamu maa), 90% maatulundusmaa (MP-põllumajandusmaa)

### 3.3 Planeeritud elamud. Arhitektuurinõuded

Käsitletavale alale on planeeritud kaks pereelamukrunti, mõlemad suurusega 3832 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs kruntidele toimub olemasolevalt, planeeritava alaga külgnevalt teelt (Tõtmäe 6).

Elamukruntidele on kantud võimalik ehitusala, kinni on peetud tuletõrje ja sanitaarkaitseõuetest.





**Väljavõte Looduskaitseadusest****6.peatükk****RAND JA KALLAS****§ 34. Ranna ja kalda kaitse eesmärk**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

**§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir)

**§ 36. Vaba läbi – ja juurdepääsu tagamine**

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352) § 10 tähenduses.

(2) Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

**§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd**

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 1) Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- 2) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100 meetrit;
- 3) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil, veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 50 meetrit.

(2) Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 5) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku



veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

### § 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- 1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;
- 2) mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;
- 3) linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel hoonestusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul;
- 4) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 50 meetrit;
- 5) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ja veejuhtmel, välja arvatud dreniid ja kollektorid, ning allikal 25 meetrit.

(2) Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 2) kalda kindlustusrajatisel;
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisel;
- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 6) piirdeaedadele.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisel;
- 3) ranna kindlustusrajatisel;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 7) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisel;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) raudteele.

(6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

(7) Kaitsealal reguleerib ehitamist kaitseala kaitse-eeskiri.

(8) Hoiualal reguleerib ehitamist lisaks käesolevas seaduses hoiuala kohta sätestatule ka käesolev peatükk.

(9) Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Vääna jõe kaldaala veekogu piirist on 200m, kalda piiranguvöönd 100m ja ehituskeeluvöönd 50m.

### **Servituutide vajadus, seadusjärgsed kitsendused:**

#### **Krunt nr.1 – Jõe tee 19**

1. Vääna jõe kaldaala 200m veekogu piirist
2. Vääna jõe piiranguvöönd 100m veekogu piirist
3. Vääna jõe ehituskeeluvöönd 50m veekogu piirist
4. Jõe tee kaitsevöönd 20m sõiduraja teljest
5. 110kV õhuliini servituut (koridori laius 50m)
6. 10kV õhuliini servituut (koridori laius 20m)
7. 0,4kV kaabelliini servituut (koridori laius 2m)
8. Seinaserituut omavahel jagatava hoone vaheseina ulatuses

#### **Krunt nr.2 – Jõe tee 19A**

1. Vääna jõe kaldaala 200m veekogu piirist
2. 110kV õhuliini servituut (koridori laius 50m)
3. 0,4kV õhuliini servituut (koridori laius 4m)
4. veetrassi servituut (koridori laius 4m)
5. Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon  $r = 10m$
6. Seinaserituut omavahel jagatava hoone vaheseina ulatuses

### **3.5 Heakorrastus ja haljastus**

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Käesolevas detailplaneeringus on antud paariselamu võimalik asukoht.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga ja vastavalt krundiomanike omavahelistele kokkulepetele.

Soovitavad on haljaspiirded kõrgusega 1,2-1,5m.

Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud prügikonteineri soovituslik asukoht, mida tühjendatakse vastavalt lepingule konkreetse firmaga.

## **4. LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kahesuunalise liiklusega Jõe teelt.

Mõlema elamukrundi juurdepääsud toimuvad Jõe teelt algavalt kruntidevaheliselt teelt.,  
Elamukruntidel on reeglina 1-2 kohalised garaažid.  
Lisaks on võimalik parkida ka garaaži ees ja kruntidele sissesõidul.

## **5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

### **Veevarustus**

Orienteeruvad arvutuslikud veehulgad

Jõe tee 19       $Q_h/\max=0,25 \text{ m}^3/\text{h}$   
                     $Q_d/\max=0,8 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$

Jõe tee 19A     $Q_h/\max=0,25 \text{ m}^3/\text{h}$   
                     $Q_d/\max=0,8 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$

Kokku planeeritaval alal       $Q_h/\max=0,5 \text{ m}^3/\text{h}$   
   $Q_d/\max=1,6 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$

Välistulekustutus - 10,0 l/ sek

### Vee allikas

Vee allikaks on planeeritaval alal asuv puurkaev.

### Veesisendid

Kinnistute veesisendid on planeeritud veevarustuse plast-survetorust  $\varnothing 32 \times 2,9$  PN 10.  
Liitumispunktides on peakraanid DN 25, millised paigutatakse vahetult kinnistu piiri äärde.

Veesisendid varustatakse märkelindiga kuni veemõõdusõlmeni.

Veetorustik paigaldada maapinnast 1,8m sügavusele tambitud liivalusele, paksusega 25cm ja katta pealt-külgedelt tihendatud liivpadjaga paksusega 25cm.

### **Kanalisatsioon**

Arvutuslikud heitvete hulgad planeeritaval alal       $Q_h/\max=0,55 \text{ m}^3/\text{h}$   
   $Q_d/\max=1,6 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$

Sadeveed immutatakse pinnasesse, kusjuures kruntide vertikaalplaneering peab tagama, et sadeveed ei valguks naaberkinnistutele.

Planeeritaval alal juhitakse reoveed esialgu kruntidel asuvasse 3..6m<sup>3</sup> kogumismahutitesse, mis paigaldada elamust vähemalt 5m kaugusele.

Kogumismahutite asukohad on planeeritud arvestusega, et perspektiivselt oleks võimalik heitvee äravool kruntidelt juhtida vabavoolselt kanalisatsioonikollektorisse (vastavalt Saue valla külade ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale).

Arengukavaga on ette nähtud rajada Hüüru külla kanalisatsiooni puhastusseadmed.

Kogumismahutite tühjendamine on ette nähtud assenisatsiooniautoga puhastuskohta.  
Selleks sõlmitakse vastav leping operaatorfirmaga.

## **6. ELEKTRIVARUSTUS**

Planeeritava ala elektrivarustus toimub vastavalt liitumislepingutele nr.51562 ja 51668.



## **7. KESKKONNAKAITSE**

Kanalisatsioon on lahendatud kinnistutel asuvate kogumismahutite baasil.

Sajuveed hajutatakse haljasaladele.

Elamute katustelt juhatakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Olmejäätmed paigutatakse igal krundidel asuvasse prügikonteinerisse.

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja vastavalt sõlmitud lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Kaldaala rohevõrgustiku toimimiseks oleks soovitatav krundid jätta ilma piirdeta või piirata ainult haljaspiirdega, mis jätab väiksematele metsloomadele läbipääsuvõimaluse.

## **8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD**

Aluseks on EVS 809-1:2002

Vastavalt standardile vähendavad kuriteooriske elamupiirkonnas:

- naabrivalve
- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid
- turvalukkudega turvauks
- kindla lukustusega garaaž
- vastupidavad ukse – ja aknaraamid, aknad ja klaasid
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus
- võimalusel suur koer
- kinnistuse sisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile
- kergestisüttivate materjalide kiire eemaldamine

## **9. TULEKAITSE**

Detailplaneerimisprojekti on mõlemale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 10m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hoonete tulepüsisivusklass on min. TP3.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Krundidel tuleb hoida vabad ümbersõidud hoonetest.

Planeeritaval maaüksusel olevate hoonete tulekustutus on ette nähtud Harju Päästeameti Keila tuletõrjekomando poolt, mis paikneb Keilas.

Tuletõrje veevõtukoht asub Väana jõe ääres.

### 10. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	ehitise liik aadress	normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	väikeelamu Jõe tee 19	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	3	3
2	väikeelamu Jõe tee 19A	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	3	3
		kokku	6	6

### 11. TEHNILISED NÄITAJAD

JÕE TEE 19 KATASTRITUNNUS	72701:002:0898		
PLANEERITAVA ALA SUURUS	7664 m <sup>2</sup>		
ELAMUMAA	766 m <sup>2</sup>	10%	
MAATULUNDUSMAA	6898 m <sup>2</sup>	90%	
PARKIMISKOHTADE ARV	normatiivne 6 planeeritud 6		
SULETUD BRUTOPIND	800 m <sup>2</sup>		

Koostas: Katrin Vahter  
arhitekt EAL

