

Töö nr. 381- 14 Eksemplar nr. /8  
Tellija: MARGE NOOT, KRISTIINA TEDREMAA-LEVORATO,  
RENE ESKO  
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD,  
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maap@hot.ee

Harju maakond Saue vald Koppelmaa küla  
KOPPELMAA KÜLA KOPPELMAA AÜ,  
KARU TN. 7, 9, 11 JA 13 KINNISTUTE  
JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING

Kehtestatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 655, 02. september 2014.a.

**Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:**

I OSA – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED - lk. 2-32

II OSA – DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLUSDOKUMENDID - lk. 33-74

**TÖÖGRUPP:**

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uibo

Peaarhitekt Jõrgen Vähi

Tallinn, 04.2014.a.

## SISUKORD

### I OSA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED 2-32

<b>SELETUSKIRI</b>	<b>2-17</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED</b>	<b>6</b>
<b>2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK</b>	<b>7</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>8</b>
<b>4. PLANEERINGUETTEPANEK</b>	<b>10</b>
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted	10
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus	10
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja дренаazhivesi tuletõrjerveevarustus	12
4.4. Elektrivarustus ja side	14
4.5. Küte	14
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	14
4.7. Keskkonnatingimused	15
Haljastus ja pinnakate, keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused, keskkonnamõjud, tervisekaitse.	
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	16
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	16
Andmed kruntide moodustamiseks ja planeeritava maa-ala bilanss (ka joonisel 5 - tabel 1)	17
Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus (ka joonisel 5 - tabel 2)	17
<b>JOONISED</b>	<b>lk 18 - 24</b>
Joonis 1 Situatsiooniskeem	M 1:20 000 18
Joonis 2 Kontaktvööndi skeem	- 19
Joonis 3 Väljavõte Saue valla üldplaneeringust ja leppemärgid	- 20
Joonis 4 Lähteplaan	M 1: 500 22
Joonis 5 Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500 23
Joonis 6 Illustreeriv joonis	- 24

## KOOSKÖLASTUSED

lk. 25-32

1. Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9, 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel). **25-26**
2. Põhijoonis ja tehnovõrgud – kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6) **27**
3. Päästeameti Põhja Päästkeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk. 13 **28**
4. OÜ Maaplaneeringud kiri (nr. 45, 06.05.2014.a.) saadetud hr. Endel Tammikule (Karu tn 5 omanik), **29**  
  
Vastuskiri saadud 12.05.2014 (ümbriku templi järgi). OÜ Maaplaneeringud kiri nr. 45 koos lisadega saadeti tagasi ilma ühegi kommentaarita. (Käesolevasse töösse lisatud ainult ümbriku esikülg). **31**
5. OÜ Maaplaneeringud kiri (nr. 55, 02.06.2014.a.) saadetud hr. Endel Tammikule (Karu tn 5 omanik), **32**

## II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID 33-74

### LISAD

lk. 33-55

<b>1.</b>	<b>Lähtetingimused</b>	<b>33-53</b>
Lisa 1.1.	Väljavõte Koppelmaa AÜ, Karu tn. 5 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 686902, kat. tunnus 72704:004:0042.	<b>33</b>
Lisa 1.2.	Väljavõte Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 762202, kat. tunnus 72704:004:0522.	<b>34</b>
Lisa 1.3.	Väljavõte Koppelmaa AÜ, Karu tn. 9 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 779602, kat. tunnus 72704:004:0290.	<b>35</b>
Lisa 1.4.	Väljavõte Koppelmaa AÜ, Karu tn. 11 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 769602, kat. tunnus 72704:004:0510.	<b>36</b>
Lisa 1.5.	Väljavõte Koppelmaa AÜ, Karu tn. 13 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 683302, kat. tunnus 72704:004:0612.	<b>37</b>
Lisa 1.6.	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 5 (AÜ Koppelmaa nr. 4 II maatükk), katastiüksuse plaan, kat. tunnus 72704:004:0042.	<b>38</b>
Lisa 1.7.	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7 (AÜ Koppelmaa nr. 52 II maatükk), katastiüksuse plaan, kat. tunnus 72704:004:0042.	<b>39</b>
Lisa 1.8.	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 9 (AÜ Koppelmaa nr. 29), katastiüksuse plaan, kat. tunnus 72704:004:0290.	<b>40</b>
Lisa 1.9.	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 11 (AÜ Koppelmaa nr. 51), katastiüksuse plaan, kat. tunnus 72704:004:0510.	<b>41</b>
Lisa 1.10	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 13 (AÜ Koppelmaa nr. 61 II maatükk), katastiüksuse plaan, kat. tunnus 72704:004:0612.	<b>42</b>
Lisa 1.11	Topo-geodeetiline maa-ala plaan, M 1:500, Töö 14-14, mõõdistatud 15.04.2014, mõõdistaja fie Mati Käos.	<b>43</b>
Lisa 1.12	Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9, 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)	<b>44-45</b>
Lisa 1.13	Keskkonnaameti Harju-Järve-Rapla regiooni kiri 02.05.2014, nr, HJR 1-15/14/241 puurkaevu kat. nr. 19948 sanitaarkaitseala vähendamise kohta 10-le meetrile.	<b>46-48</b>
Lisa 1.14	Väljavõte aiandusühistu Koppelmaa dokumentatsioonist	<b>49-53</b>
<b>2.</b>	<b>Tehnilised tingimused</b>	<b>54-55</b>
Lisa 2.1.	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 219686, 02.06.2014.a.	<b>54</b>
Lisa 2.2.	Elektrienergia müügi ja võrguteenuse osutamine, leping nr. 24007504 – 2/10.06.2003 (Karu tn 9 kinnistu tarbeks)	<b>55</b>

### DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

lk.-56--74

- 1.** Saue Vallavalitsuse korraldus 25. veebruar 2014.a. nr. 154 Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. **56-57**
- 2** Saue Vallavalitsuse korraldus 08. aprill 2014.a. nr. 294 Saue Vallavalitsuse 25. veebruari 2014.a. korralduse nr. 154 "Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala **58**

- detailplaneeringu algatamine” muutmine.
3. Väljavõte ametlikest teadaannetest (<http://www.ametlikudteadaanded.ee/>) 24.04.2014.a. Keskkonnamõju hindamise teated – Saue vallas Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta. 59
  4. Väljavõte ajalehest Päevaleht 05. märts 2014.a. Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. 60
  5. Väljavõte ajalehest Koduvald nr. 3 märts 2014.a. Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. 61
  6. Väljavõte Saue valla internetiportaalist: 62  
<http://sauevald.kovtp.ee/et/algatatud-detailplaneeringud> Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.
  7. Algatatud detailplaneeringust teavitamine Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ Karu tn 7, 9 ja 11 kinnistud (väljavõte andmebaasist AMPHORA) 63
  8. Foto planeeringuala piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise teate kohta aprill .2014.a. (Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9, 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneering). 64
  9. Karu tn 7, 9, 11 ja 13 kinnistute detailplaneeringu läbivaatamine 29.05.2014 65
  10. Vastused Karu tn 7, 9, 11 ja 13 kinnistute detailplaneeringu läbivaatamise 29.05.2014 märkustele. 66
  11. Saue Vallavalitsuse korraldus 29. juuli 2014, nr. 576 Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9, 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine. 67-68
  12. Väljavõte ajalehest Päevaleht 06. august 2014.a. Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta. 69
  13. Väljavõte ajalehest Koduvald august 2014.a. nr. 8 Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta. 70
  14. Väljavõte Saue valla internetiportaalist: 71  
<http://sauevald.kovtp.ee/avalikud-ja-arutelud> Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
  15. Saue Vallavalitsuse korraldus 02. september 2014, nr. 655 Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9, 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise kohta. 72
  16. Väljavõte ajalehest Päevaleht 11. september 2014.a. Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise kohta 73
  17. Väljavõte ajalehest Koduvald september 2014.a. nr. 9 Koppelmaa külas Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise kohta. 74

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 25. veebruar 2014.a. nr. 154 Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Saue Vallavalitsuse korraldus 08. aprill 2014.a. nr. 294 Saue Vallavalitsuse 25. veebruari 2014.a. korralduse nr. 154 "Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9 ja 11 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine" muutmine, mille kohaselt määratakse ehitusõigus ka Karu tn. 13 kinnistule.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Topo-geodeetiline maa-ala plaan, M 1:500, Töö 14-14, mõõdistatud 15.04.2014, mõõdistaja fie Mati Käos.
- Saue valla üldplaneering, kehtestatud 29.11.2012, Saue Vallavolikogu otsus nr. 89 (vt. joonis 3);
- Saue valla ehitusmäärus;
- Planeeringuala katastriüksuste plaanid (vt. lisa 1.1.);
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.**

Planeeritav ala asub Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ idaosas Karu tänava ääres. AÜ Koppelmaa hoonestus (väljaspool detailplaneeringuala) on välja ehitatud (vt. ka fotosid joonisel 4 – lähteplaan).

Joonisel 2 (kontaktvööndi skeem) on ära näidatud olev hoonestus ja teedevõrk. Planeeringualast vahetult põhja jääb laste mänguväljak ja spordiplats. Planeeringuala loodenaabrusesse jääb olev Säde alajaam ja puurkaev koodiga PRK0019948, millele on Keskkonnaametist antud vähendus 10.0 meetrile (vt. lisa 1.13). Planeeringualast läände Ilvese tänava äärde jääb olev tuletorje veevõtukoht. Joonisel 4 – Lähteplaan on fotod ümbruskonnas valmishitatud hoonetest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala juhtfunktsiooniks on elamumaa. Elamumaa osa jääb tiheasustusalale. Juurdepääs planeeringualale toimub Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt mööda Voore teed, (vt. ka joonis 1 - situatsiooniskeem).

Planeeringuala külgneb olevate elamumaadega (vt. ka joonis 2 – Kontaktvööndi skeem) ja idaosas üldplaneeringu järgselt maatulundusmaadega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Planeeritav olev elamumaa on varem kruntideks jagatud, kinnistusraamatusse kantud ja käesoleva detailplaneeringuga ümberjagamist ei toimu;
- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamise;
- servituutide vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1. Üldandmed

<b>Planeeritav maa-ala:</b> Koppelmaa AÜ Karu tn 5 – elamumaa 100%, 1875 m <sup>2</sup> Koppelmaa AÜ Karu tn 7 – elamumaa 100%, 1480 m <sup>2</sup> Koppelmaa AÜ Karu tn 9 – elamumaa 100%, 1462 m <sup>2</sup> Koppelmaa AÜ Karu tn 11 – elamumaa 100%, 2072 m <sup>2</sup> Koppelmaa AÜ Karu tn 13 – elamumaa 100%, 2280 m <sup>2</sup>	kü – 72704:004:0042; registriosa 686902 kü – 72704:004:0522; registriosa 762202 kü – 72704:004:0290; registriosa 779602 kü – 72704:004:0510; registriosa 769602 kü – 72704:004:0612; registriosa 683302
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeritava ala lõunaosas on olev rajatis-varjualune (Karu tn 13 maaüksusel).
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses valla kehtiva üldplaneeringuga.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Juurdepääs planeeringualale toimub Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt mööda Voore teed.
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Planeeritava ala põhjapiiril kulgeb ida-läänesuunaliselt olev 10 kV õhuliin (Karu tn 5 maaüksusel). Karu tn 11 maaüksuse põhjapiiril on pooleldi puuritud puurkaev.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritava ala idaosas kulgeb põhja-lõuna suunaliselt madal kraav.
Planeeritaval alal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid	Muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole.
Planeeringualal olevad servituudid	Planeeringualale ei ole seatud olevaid servituute.
Kitsendused planeeringualal olevatest objektidest	Planeeringuala põhjaosas on oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10,0 m kummalegi poole liini telge.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 20 km.



### 3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Koppelmaa ühismaa mü (Karu tänav)	– 72704:004:0670 – elamumaa
Koppelmaa AÜ, Karu tn 3	– 72704:004:0282 – elamumaa
Uue-Vaale mü	– 72704:004:0381 – maatulundusmaa
Metsa-Pundi mü	– 72704:004:0218 – maatulundusmaa
Koppelmaa AÜ, Karu tn 15	– 72704:004:0660 – elamumaa

### 3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Topo-geodeetiline maa-ala plaan“, M 1:500, Töö 14-14, möödistatud 15.04.2014, möödistaja fie Mati Käos.

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 35.43-35.76 m. Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kerge langusega kirde suunas.

## 4. PLANEERINGUETTEPANEK

### 4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Planeeringus on ette nähtud viiest oleva elamumaa sihtotstarbega kruntidest ehitusõiguse seadmine neljale krundile. Ehitusõigused seatakse pos. 2 -5 (aadresside järgi; Karu tn. 7, Karu tn. 9, Karu tn. 11 ja Karu tn. 13). Pos. 1 (Karu tn. 5) on kaasatud detailplaneeringu alasse, aga sellele krundile ei määrata ehitusõigust – vt. ka Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 154, 25.02.2014 punkt 2.1 ja korraldus nr. 294, 08.04.2014 punkt 1.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi.

Elamumaa kruntidele pos. 2-5 on ette nähtud ühe üksikelamu rajamine ja kahe abihoone rajamine. Planeeringuala on metsastunud, milles leidub lagendikke. Metsaala vajab sanitaarraiet.

Pos. 1 (Karu tn. 5) jääb jätkuvalt ehitusõiguseta elamumaaks.

### 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Joonisel 5 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Ehitiste arhitektuurinõuded::

Hoonete välisviimistlus (üksikelamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal – laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind, klaas. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.  Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratud ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga).  Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust.
Harja suund (elamu)	Katuse harja suund risti või paralleelne krundi mingi küljega. Sõltub hoonete sidumisel hoone põhiplaani ja terrassi asukohast.
Katuse kalle ja harja tüüp	1-kordsetel ja 2-kordsetel ühepereelamutel katuse kalle 5° - 45°. Lubatud on hoonetel ühe või kahepoolne kalle, maksimaalselt võib kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega.
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0.5 meetrit.
Hoonete suurim lubatud	Üksikelamul – max. 9.0 m, abihoonel max. 5.0 m. Kõrgused järgivad

kõrgus maapinnast	piirkonnas varemplaneeritud ja ehitatud hoonestust.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Üksikelamu kuni 2 maapealset korrust, abihooned 1 korrus
Krundi piirid	Piire peab sobima hoonete välisviimistlusega. Kõrgus kuni 1,5 m. Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega.
Ehitusjoon	Ehitusjoon teemaa piiri suhtes vaba, kuid minimaalsed kaugused teemaa piirist on 7.0 meetrit. Sellise hoonestusala paigutusega on tagatud auto parkimise mahutamise oma krundile.

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Hoonestusala määramisel on kinni peetud EV kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Planeeritava juurdepääsutee sissesõidupoolsest küljest on hoonestusala 7,0 m kaugusel, et oleks võimalik auto parkida oma krundile. Krundi idaosas on hoonestusala kaugus 21,0 meetrit piirist (et oleks võimalik paigutada puurkaevusid, mille hooldusala raadius on 10,0 meetrit). Krundi põhja- ja lõunapiiridel on hoonestusala üldreeglina 4,0 -5,0 meetri kaugusel piirist. Krundil abihoonete/maapealsete rajatiste ehitamisel ligemale krundi külgpiirile kui 4,0 meetrit võib neid ehitada juhul, kui tagatakse tuleohutus (8.0 m hoonete vahe) ja vastava piirinaabriga on sõlmitud sellekohane notariaalne kokkulepe (sisaldab tuleohutuse järgimise nõuet), mis kajastub ka kinnistusregistris.

Planeeringualale ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil; Nõue tuleneb Saue valla üldplaneeringu seletuskirjas p. 4.5 sätestatule.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

#### **Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.**

Hoonete põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 5, kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone paigutusest krundil.

Planeeritud servituudid on kantud joonisele 5 „Põhijoonis ja tehnoõrgud”

**Vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:** (ka joonisel 5 - tabel 3)

Detailplaneeringu alal vajalikud servituudid:

- planeeritud servituut olevale 10 kV õhuliinile krundil 1 Elektrilevi OÜ kasuks;
- planeeritud servituut planeeritud 0.4 kV maakaablile Karu tänaval Elektrilevi OÜ kasuks (väljaspool detailplaneeringu ala)

Servituudialad on vajalik kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatusse.

### **4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi, tuletõrjeveevarustus.**

#### **Üldist**

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest. Piki Karu tänavat kulgeb 0.4 kV õhuliin, mille postidel asuvad ka tänavavalgustus.

Planeeritav ala asub Saue valla reoveekogumisalal. Käesolevaks ajaks piirkonnas ühisveevarustus ja ühiskanalisatsioonivarustus puudub. Planeeringuala veevarustus ja kanaliseerimine lahendakse lokaalsete puurkaevude ja kogumismahutitega. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaehitamist on krundiomanikel kohustus liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised (vt. ka Saue Vallavalitsuse korraldus 25.02.2014, nr. 154 punkt 2.4).

#### **Veevarustus**

Detailplaneeringu alal ühisveevarustus puudub

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud igale ehitusõigusega krundile (krundid 2-5) oma puurkaevu rajamine (vastavalt omanike soovile), mille sanitaarhooldusala on 10.0 meetrit. Detailplaneeringu koostamise käigus oli esialgselt välja pakutud ka variant, kus puurkaevud paikneksid ainult kruntidel 2 ja 4 ja vastavalt puurkaevu kasutuskorra lepinguga oleks reguleeritud nendest puurkaevudest vee saamine ka kruntidele 3 ja 5. Selline lahendus ei rahuldanud omanikke.

Iga ehitusõigusega krundi normatiivne veevajadus on 0.5 m<sup>3</sup>/ööpäevas, kogu planeeringuala veevajadus 4 x 0.5 = 2.0 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Veetorstiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Krundil 4 (Karu tn11) pooleldi kaevatud (krundi eelmiste omanike poolt) puurkaev on vajalik tamponeerida.

Veevarustuse ja puurkaevude kohta on vajalik koostada projektid.

#### **Kanalisatsioon**

Piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub.

Ehitusõigusega kruntide kanaliseerimine toimub lokaalsete reoveemahutite baasil.

Reovee kogumiseks on igal krundil ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5 ...10 m<sup>3</sup>), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 - 20 päeva. . Omanikul sõlmida reovee väljaveo leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanalisatsioonitorustike ja reoveemahutite paiknemine kruntidel, torude läbimõõdud ja hoone väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Planeeringuala reovesi normatiivselt 4 x 0.5 m<sup>3</sup>/ööpäevas = 2.0 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

### **Sademevesi**

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule, see on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega. Sademevesi imbub kruntidel pinnasesse. Katusele tulev sadevesi on võimalik juhtida kruntide idapiiril olevasse kraavi.

### **Tuletõrjeverustus**

Tuletõrjeverustus saadakse olevast ca 200 m kaugusel paiknevast aiandusühistu Koppelmaa tuletõrje veehoidlast (vt. skeem 2 – kontaktvõõndi skeem ja foto 4 joonisel 4 - lähteplaan).

Hoone tulepüsisivusklassiks on arvestatud TP3, hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8 m.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt VV määruse nr. 315 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele.

Konkreetse hoone tulepüsisivusklass või tuletõkkeseksiooni pindala määratakse VV 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Kruntidele juurepääsuteede laius minimaalselt 3.5 meetrit.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud.

.Karu tänav koos aü Koppelmaa tänavavõrguga on välja ehitatud ringsüsteemis.

#### **4.4. Elektrivarustus ja side**

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr219686, 02.06.2014.a. - vt. lisa 2.1

Planeeringuala elektriga varustamine 3x25 A on ette nähtud olevatelt 0.4 kV õhuliini postidelt maakaabliga kruntide piirile paigutatud kahekohalistest kilpidest. Krundil 3 (Karu tn. 9) on elektriga liitumisleping 16 ampri jaoks olemas (vt. lisa 2.2). Olev liitumiskilp asub oleva masti küljes (väljaspool detailplaneeringu ala). Liitumiskilp on ette nähtud ümber tõsta kruntide 2 ja 3 piirile ja perspektiivseks apmeraazhiks igale krundile on arvestatud 25 A.

Planeeritava ala põhjapiiril (krundil 1 – Karu tn. 5) on olev 10 kV õhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini telge on 10 meetrit..

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Kuna piirkonnas puudub Elioni vaskaablivõrk, siis kruntidele planeeritavatele elamutele telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena.

#### **4.5. Küte**

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna.

#### **4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine**

Juurdepääs planeeringualale toimub Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt mööda Voore teed. Voore teelt ca 300 m kaugusel asub Karu tänavast idas planeeringuala. Karu tänav koos aü Koppelmaa tänavavõrguga on välja ehitatud.

Normatiivne parkimine on ette nähtud oma krundi piires 2 – 3 kohta.

## **4.7. Keskkonnatingimused**

### **Haljastus ja pinnakate**

Planeeritava ala on võsastunud mets lagendikega. Metsaala tuleb korrastada – teostada sanitaarraiet. Planeeringualal on õhuke paepealne gleimuld – vt. lisa 1.12 – Väljavõtte mullastikukaardist.

### **Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused**

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale;
- üksikelamu kruntidel sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse.
- planeeringuala idaosas olev kraav on vajalik korrastada ja tagada vee läbilaskmine.

### **Keskkonnamõjud**

Kokkuvõtteks: uute kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

### **Tervisekaitse**

Planeeringualal veevarustus ja kanalisatsioon vt. peatükk 4.3.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) on planeeritaval alal normaalne radoonisisaldusega pinnas.

#### 4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

#### 4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud::

- vajalike servituutide seadmine;
- elektriga liitumislepingu sõlmimine Eesti Energiaga
- vesivarustuse-, kanalisatsiooni-, elektrivarustuse kohta projektide koostamine; puurkaevu projektide koostamine;
- hoonestusprojektide koostamine
- ehituslubade taotlemine
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.



**Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus** Tabel 1

POS. (KRUNDI) NR.	KRUNDI PLAN. SUURUS M <sup>2</sup>	EHTUSALUNE MAX. PIND M <sup>2</sup>	TÄIS EHTITUSE MAX. %	KORRUSELISUS (ÜSIKELAMU MAX. TÄISKORRUSEID/ ABIHOONE MAX. TÄISKORRUSEID)	HOONETE KÕRGUS (M) (ÜSIKELAMU MAX. KÕRGUS/ ABIHOONE MAX. KÕRGUS)	HOONETE ARV KRUNDIL (ÜSIKELAMU/ ABIHOONE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAVALT DETAILPLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTSTARVETE KAUPA)	OLEVA KATASTRÜKSUSE NIMETUS	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1875	-	-	-	-	-	-	-	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 5	Oleva 10 kV õhuliini kaitse- vöönd ja plan. servituut; tagada kraavis veejuhtimine; Karu tn. 5 kinnistule (kü 72704:004:0042) käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata (vt. kaustas korraldus nr. 294 p. 1)
2	1480	370	25	2/1k	9,0/5,0	1/2	E	E - 740	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7	Puurkaevu hooldusala 10.0 m' tagada kraavis veejuhtimine
3	1462	365	25	2/1k	9,0/5,0	1/2	E	E - 730	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 9	Puurkaevu hooldusala 10.0 m' tagada kraavis veejuhtimine
4	2072	515	25	2/1k	9,0/5,0	1/2	E	E - 1030	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 11	Puurkaevu hooldusala 10.0 m' tagada kraavis veejuhtimine
5	2280	570	25	2/1k	9,0/5,0	1/2	E	E - 1140	Koppelmaa AÜ, Karu tn. 13	Puurkaevu hooldusala 10.0 m' tagada kraavis veejuhtimine

Märkus: Lahtine hoonestusviis, katuseharja suund paralleelne või risti teega, katusekalle üksikelamutel 5-45 kraadi, arhitektuurset kujundust ja välisviimistlust reguleerivad tegurid on vabad, ühtne kujundus grupis.

Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtu-  
de järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all ole-  
vad 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.

**Territooriumi bilanss kruntide lõikes**

Tabel 2

Pos. (krundi) nr.	Plan. krundi pind m <sup>2</sup>	Tähis	Maakasutuse sihtotstarve
1	1875	E	Elamumaa – 100%
2	1480	E	Elamumaa – 100%
3	1462	E	Elamumaa – 100%
4	2072	E	Elamumaa – 100%
5	2280	E	Elamumaa – 100%
<b>Kokku planeeringuala: 9169 m<sup>2</sup></b>			

**Koppelmaa küla Koppelmaa AÜ, Karu tn. 7, 9, 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel).**

	<b>Kooskõlastaja</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri</b>	<b>kooskõlastuse originaali asukoht</b>	<b>Märkused, projekteerija seisukoht</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1.	<b>Päästeameti</b> <b>Põhja-Eesti Päästekeskus</b>  Linnu tee 75A Tallinn	Kooskõlastatud 02. juuni 2014.a. Nr. K-VT/29-2 Viktoria Tiik /allkiri/ juhtivinspektor	Kaust 1/8 joonis 5a, lk. 27 ja lk. 13	
2.	<b>Elektrilevi OÜ</b> <b>Arendus-ehitusosakond</b>  Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Koppelmaa AÜ, Karu 7, 9, 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneering kooskõlastatud. 11. juuni 2014.a. nr. 1906608516 tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkiri/	Kaust 1/8 joonis 5a, lk. 27	
3.	<b>AÜ Koppelmaa juhatus</b>	AÜ Koppelmaa juhatus nõus. 31. mai 2014- Rene Esko /allkiri/ Sergei Iljin /allkiri.	Kaust 1/8 joonis 5a lk. 27	
4.	<b>Maaüksuse omanik:</b> <b>AÜ Koppelmaa, Karu tn. 5</b> <b>mü 72704:004:0042</b> Endel Tammik tel. 55525875 Tammsaare tee 121-58, Tallinn 12917	OÜ Maaplaneeringud kiri saadetud 06.05.2014, nr. 45  Vastuskiri saadud 12.05.2014 (ümbriku templi järgi). OÜ Maaplaneeringud kiri nr. 45 koos lisadega saadeti tagasi ilma ühegi kommentaarita.  OÜ Maaplaneeringud kiri saadetud 02.06.2014, nr. 55	Kaust 1/8 lk. 27  Lk.31  Lk. 32	
5.	<b>Maaüksuse omanik:</b> <b>AÜ Koppelmaa, Karu tn. 7</b> <b>mü 72704:004:0522 ja Karu</b> <b>tn. 9 mü 72704:004:0290</b> Kristiina Tedremaa- Levorato tel. 55920236 tedremaa@tlu.ee	Detailplaneeringuga nõus. 31. mai 2014 Kristiina Tedremaa-Levorato Karu tn. 7 (72704:004:0522) ja Karu tn. 9 (72704:004:0290) onamik /allkiri/	Kaust 1/8 joonis 5a lk. 27	
6.	<b>Maaüksuse omanik:</b> <b>AÜ Koppelmaa, Karu tn. 11</b> <b>mü 72704:004:0510</b> Ühisomandis: Joel Noot Tel. 5052002 Marge Noot tel. 53431119 joel.noot@gmail.com	Detailplaneeringuga nõus 01. juuni 2014 Karu tn. 11 (72704:004:0510) omamik Marge Noot /allkiri/ Joel Noot /allkiri/	Kaust 1/8 joonis 5a lk. 27	

7.	<b>Maaüksuse omanik:</b> <b>AÜ Koppelmaa, Karu tn. 13 mü 72704:004:0612</b> Anne Esko Tel. 56646175 anne.esko@gmail.com	Detailplaneeringuga nõus. 31. mai 2014 Anne Esko Karu tn. 13 (72704:004:0612) omanik /allkiri/	Kaust 1/8 joonis 5a lk. 27	
8	<b>Naabermaaüksus:</b> <b>AÜ Koppelmaa, Jänese tn. 2 mü 72704:004:0470</b> Raivo Väliste Tel. 5123384 Kristiina Väliste valisteraivo@gmail.com Jänese tn 2, Koppelmaa AÜ Koppelmaa küla, Saue vald, Harjumaa 76401 Elektrivarustuse kooskõlastus vajalik Jänese 2 aiast posti kyljest maakaabli toomine Karu teele ja liitumiskilpidesse.	Elektritööde ja side planeeritava lahendusega nõus kui elektritööde käigus ei kahjustata olemasolevat hekki ja taastatakse pinnas esialgsel kujul. 01. juuni 2014 Raivo Väliste /allkiri/ Kristiina Väliste /allkiri/ Jänese 2 (72704:004:0470) omanikud.	Kaust 1/8 joonis 5a lk. 27	Detailplaneeringu koostaja seikukoht: Elektritööde paigaldamise käigus on vajalik arvestada kooskõlastuse tingimustega.

Projekti autor

Maaja Zolk

LISAD paber kandjal