

KÖITE SISUKORD

I DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Väljavõte Saue valla kodulehelt 01.09.2011 – Algatatud detailplaneeringud
- 2 Väljavõte „Saue vallalehest „Koduvald“ august 2011 – teade detailplaneeringu algatamisest
- 3 Väljavõte Registrate ja Infosüsteemide Keskuse kodulehelt – Ametlikud teadaanded – Keskkonnamõju hindamise teated – teade detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.
- 4 Väljavõte „Eesti Päevaleht“ 15.juuni 2011 – teade detailplaneeringu algatamisest
- 5 Detailplaneeringu algatamine Alliku küla Karutiigi tn 1/Karuoja tn 1 kinnistu ja lähialal (Saue Vallavalitsuse korraldus 14.06.2011 nr.383)
- 6 Haldusleping
- 7 Detailplaneeringu algatamise taotlus- taotluse esitanud Georg Mazurtšak 23.mai 2011

| | |
|--|----------|
| II SELETUSKIRI | 1 |
| 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD | 1 |
| 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK | 1 |
| 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 1 |
| 3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL | 2 |
| 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV | 3 |
| Vastavus üldplaneeringule | 3 |
| Kavandatud krundi ehitusõigus | 3 |
| 5 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS | 4 |
| 6 HALJASTUS JA HEAKORD | 5 |
| Haljastus | 5 |
| Jäätmekäsitlus | 5 |
| 7 TULEOHUTUSNÕUDED | 5 |
| 8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE | 6 |
| 9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS | 6 |

LISAD

1. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8211302
2. Väljavõte Saue valla kehtivast üldplaneeringust
3. Väljavõte planeeringu alal kehtivast Karutiigi maaüksuse detailplaneeringust
4. Fotod kinnistul paiknevast elamust.
5. Ehitusregistri väljavõte kinnistul paikneva elamu ehitusloast

III JOONISED

| | | | |
|---|-------------------|---------|------|
| 1 | Situatsiooniskeem | | DP-1 |
| 2 | Tugiplaan | M 1:500 | DP-2 |
| 3 | Põhijoonis | M 1:500 | DP-3 |

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla üldplaneering
- Detailplaneeringu algatamise otsus (VV korraldus nr 383, 14.juuni 2011)
- Georg Mazurtšaki taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja standardid
- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2004 Kuritegevuse ennetamine

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, OÜ Amaate AKM, 16.03.2011 ;töö nr T-021-11

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata krundile ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused väikeelamu ja abihoonete rajamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Karutiigi tn 1/Karuoja tn 1 kinnistu DP algatamise kohta. DP koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse on üle antud Georg Mazurtšakile.

Planeeritav ala asub Saue vallas Alliku külas. Planeeritava ala suurus on 0,37 ha. Ala piirneb põhjast Kasesauna kinnistuga, idast Karuoja tn 3 kinnistuga, lõunast Karuoja tänavaga ja läänest Karutiigi tänavaga. Planeeritav ala jääb osaliselt Vääna jõe piiranguvööndisse.

Kehtiva Saue valla üldplaneeringuga on planeeringu maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala.

Detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritav alal paikneb 1 elamu mõne üksiku puuga. Ala on ümbritsetud piirdehekiga, mis on ümbruskonnale ka iseloomulik. Reljeefilt on maatükk suhteliselt tasane, väikese kaldega edelast-kirdesse.

Hoonestus olemasolev (elamu- ehitis õigusliku aluseta).

3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

| Registriosar nr | Aadress | Pindala (m ²) | Katastritunnus | Sihtotstarve | Omanik |
|-----------------|--|---------------------------|----------------|-------------------------|--|
| 8211302 | Saue vald, Alliku küla, Karutiigi tn1/ Karuoja tn 1 | 1915m ² | 72701:002:0615 | Elamumaa (EE 100%) | Georg Mazurtšak (isikukood.36402150317) |

VT: LISAD (seletuskirja lõpus):

nr.1 – kinnistusregistri väljavõte

nr.2 – väljavõte Saue valla üldplaneeringust

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Olemasoleval elumumaa kinnistul suurendatakse planeeringuga ehitusõiguse ulatust ja määratakse hoonestustingimused väikeelamu ja abihoone rajamiseks.

Kinnistu asub Saue Vallavolikogu 24.aprill 2003 otsusega nr 021 kehtestatud Karutiigi maaüksuse detailplaneeringu koosseisus, millega anti kinnistule ehitusõigus kuni 2-korruselise väikeelamu ja abihoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 230m²

VT: LISAD (seletuskirja lõpus):

nr.3 – Väljavõte planeeringu alal kehtivast Karutiigi maaüksuse detailplaneeringust

Põhjus kehtestatud detailplaneeringu muutmiseks:

Olemasoleva elamu ehitusalune pind ületab kehtiva detailplaneeringuga lubatud 230m².

Planeeringuga määratakse ehitusaluseks pinnaks kuni 500m², mis võimaldab seadustada olemasoleva elamu ning rajada krundile abihoone.

Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Saue valla üldplaneeringuga on planeeringu maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala.

Detailplaneering vastab üldplaneeringule.

Kinnistul asuvalle hoonele on väljastatud Saue Vallavalitsuse poolt 25.01.2005 ehitusluba 1-korruselise üksikelamu rajamiseks, ehitusaluse pinnaga 230m², kõrgusega 6,0m, korruste arv 1.

Kinnistule rajatud hoone ei vasta kehtivale ehitusloale.

VT: LISAD (seletuskirja lõpus):

nr.5 – Ehitusregistri väljavõte kinnistul paikneva elamu ehitusloast

Kavandatud krundi ehitusõigus

❖ **Karutiigi tn 1/ Karuoja tn 1 (pos. nr 1):**

Planeeritaval elumumaa (EE 100%) krundil asub olemasolev hoonestus (elamu –ehitus õigusliku aluseta).

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Karutiigi tn 1/ Karuoja tn 1(pos. nr 1) krundi sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: (üksikelamu + 2 abihoonet)
- Ehitusalune pindala: 500m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9,5 m, abihoonel 5m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 täiskorrust, abihoonel 1 täiskorrus

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 26%
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 9,5m (abs. h=38,21 m)
- Katuse kalle: 25° -45°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: 1

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Territooriumi bilanss ja planeeringuala näitajad (detailplaneerimise liigituse alusel)

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Planeeritava ala suurus | 0,37 ha |
| 2. Kavandatud kruntide arv | 1 |
| 3. Kavandatud maa bilanss | Elamumaa EE 1915 m ² /100% |
| 4. Kavandatud hoonestustihedus | 0,4 |
| 5. Täisehitusprotsent | 26% |

NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|---------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------|--|--|--|--|
| 1. Hoonestusala pos. nr. | krundi planeeritud suurus m ² | ehitusalune pind m ² | täisehituse % | korruselisus (maks., vajadusel min.) | hoonete arv krundil | maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile) | maa sihtotstarve (vastavalt katastri-üksuse liigile) | sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastri-üksuse liigile) | suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastri-üksuse liigile);(m ²) |
| Karutiigi tn 1// Karuoja tn 1 | 1915 | 500 | 26 | 2 | 3 | EE 100 | E 100 | 100 | 800 |

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|---|---------------------------------------|--|----------------|--|---------------------------------------|--|---|
| 1. Hoonestusala pos. nr. | krundi aadress | hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K, vahelduv- V) | hoone lubatud suurim kõrgus meetrites | tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsivuse klass) | katuse kalle ° | tänav, millega katuse-harja suund on paralleelne | erinõuded välisviimistlusele | kaitse-eeskirjadest, põhimäärustest, kaitsekohustuste teatistest või muudest kasutamistingimustest tulenevad erinõuded | servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused |
| Karutiigi tn 1// Karuoja tn 1 | L | 9,5(abs. h=38,21 m) | TP3 | 25° -45° | - | | Viimistlus - puit, kivi, krohv, klaas | Ranna või kalda piiranguvöönd | Servituudi ala vajadus drenaažile koridori laiusega 0,5m trassi valdaja kasuks. |

5 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs toimub planeeritavale elamumaa (pos. nr 1) kruntidele Karutiigi tänavalt. Olemasolevad sõiduteed säilivad.

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv vastab Eesti Standard EVS 843:2003 normidele.

Nõutav parkimiskohtade arv on tagatud oma krundil.

Parkimiskohad on planeeritud:

- Karutiigi tn 1 // Karuoja tn 1 kinnistul 3 tk

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

| Kinnistu nimetus | Ehitise otstarve | Normatiivne arvutus | normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|--|-------------------|---------------------|---------------------------------|---|
| Karutiigi tn 1 // Karuoja tn 1 (pos 1) | Elamumaa – EE 100 | 1x3=3 | 3 | 3 |

6 HALJASTUS JA HEAKORD

Haljastus

Planeeritaval elamukrundi alal vähe kõrghaljastust – üksikud suured puud. Kõrghaljastust ei paikne planeeritavate hoonestusalade alla. Kõrghaljastus säilib maksimaalselt 100%

Soovitused täiendavaks haljastuseks:

Uute taimeliikide valikul tuleb lähtuda nende vastupidavusest keskkonnas, sobivusest antud kasvukohta, dekoratiivsusest ja edasisest hooldusvajadusest. Samuti tuleb taimeliikide valikul silmas pidada, et haljasalal tuleks välja aastaegade vaheldumine.

- Kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaealisi liike, nagu näiteks harilik pihlakas (*Sorbus aucuparia*), harilik vaher (*Acer platanoides*) harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), arukask (*Betula pendula*). Põõsastest harilik ebajasmiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba`Sibirica`*). Okaspuudest harilikku kuuske (*Picea abies*), euroopa lehist (*Larix decidua*) ja siberi lehist (*Larix sibirica*), harilikku mändi (*Pinus sylvestris*), mägimändi (*Pinus mugo*).

Jäätmekäitlus

Valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele valla jäätmekäitluseeskiri.

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti.

Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on detailplaneeringuga ette nähtud kõvakattega platsile, prügiautodele ligipääsetavas kohas. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Kinnistul või krundil tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud oma kinnistul asuvasse või jäätmekäitluslepingu alusel kasutatavasse ühismahutisse. Suurjäätmed võib ajutiselt paigutada mahutite vahetusse lähedusse korraldades nende äraveo hiljemalt 3 päeva jooksul.

Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvasti lõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määriks mahuteid.

7 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise abinõud on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel.

Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded .

Planeeritavad hooned (elamu ja abihoone) kuulub TP3 tulepüsivusklassi. Projektiga on määratletud hoonestusala ja kujad naaberkinnistute hoonestusest. Hoonetevahelised kujad arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Abihoone hoonestusala on määratud 2m krundi piirist, ala asukoht on kooskõlastatud naaberkinnistu omanikega.

Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Karuoja tn 7 kinnistu ees.

Tuletõrjeautol on pääs hooneni kogu perimeetri ulatuses.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeritud hooned võib projekteerida TP-3 tuleohutusklassile vastavana;

8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritud ala asub Alliku külas tiheasustusalal. Põhiosa hoonestusest moodustavad 1-2 korruselised elamud.

Elamispiirkondades vähendavad kuriteohtu hea nähtavus ja valgustus.

Karutiigi tänava kui ka Karuoja tänav on valgustatud. Samuti on välisvalgustus hoovis ja kinnistud on ümbritsetud tihedate hekkide ja piirdeaedadega.

Prügikonteinerite asukoht olev, paikneb omal kinnistul.

Parkimine on lahendatud krundi piirides, parkimiskohad krundil on paigutatud hoonete lähedale, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist.

9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDU

Tehnovõrgud on kõik olemas. Kasutuses on olemasolevad liitumislepingud.

Vesi saadakse Karuoja tänaval paiknevast veetorustikust.

Kanalisatsiooni on lahendatud lokaalselt – kinnistul olemasolev kogumismahuti.

Olemasolev liitumiskapp paikneb kinnistu ees Karutiigi tänava ääres õhuliini posti küljes, liitumiskapist läheb hoonesse madalpingekaabelliin.

Hoonete soojavarustus on olemasolev - lokaalne (maaküte). Kinnistule on paigaldatud maakütte torustik.

Kasesauna kinnistul paikneb drenaažitorustik, mis on ühenduses Karutiigi tänaval paikneva

sademeteeveetorustikuga. Drenaažitorustik Kasesauna kinnistul paikneb Karutiigi tn 1 // Karuoja tn 1 kinnistust ca 0,4m kaugusel.