

## SISUKORD

A.	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alus	3
2.	Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta.	3
3.	Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	3
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
4.1.	Alusplaan	4
4.2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
4.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	4
4.4.	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
4.5.	Krundi ehitusõigus	5
4.6.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.7.	Haljastuse- ja heakorra põhimõtted	6
4.8.	Ehitistevahelised kujad	6
4.9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
4.9.1.	Olemasolev olukord	6
4.9.2.	Veevarustus, tuletõrjevesi	6
4.9.3.	Kanalisatsioon	7
4.9.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	7
4.9.5.	Sidevarustus	7
4.9.6.	Soojavarustus	7
4.9.7.	Tuleohutus	7
4.9.8.	Jäätmekäitluse korraldamine	8
4.9.9.	Servituudi vajadus	8
4.9.10.	Kaitsevööndid	8
4.10.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	8
4.11.	Planeeringu elluviimise võimalused	9
4.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	9
4.13.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
B.	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITATAVAD KAARDID JA JOONISED	10
C.	LISAD-KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	10

## **A. SELETUSKIRI**

### **1. Planeeringu koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse tegija ning planeeringu tellija on Ellar Kruusma. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 06.02.2007. a korraldus nr 85.

### **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta.**

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute KÜLAALUSE (72701:002:0863) ja VANA-VIITA (72701:002:0664) liitmine ning ehitusõiguse seadmine ühe ühekorteriga väikeelamu rajamiseks. Detailplaneeringuga hõlmatav ala moodustub Külaaluse ja Vana-Viita kinnistutest. Planeeritava ala suurus on ca 1,0 ha.

Planeeritava kinnistute omanik ja kinnistute olemasolev maakasutuse sihtotstarve on järgmised:

#### **Külaaluse**

- kinnistu omanik – Ellar Kruusma
- maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala – 0,26 ha

#### **Vana-Viita**

- kinnistu omanik – Ellar Kruusma
- maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala – 0,69 ha

### **3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek;
- Saue Vallavalitsuse 06.02.2007. a korraldusega nr 85 kinnitatud Saue vallas Alliku külas Külaaluse ja Vana-Viita katastriüksuste detailplaneeringu algatamine.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud 25.08.2005);
- Saue valla ehitusmäärus;
- Saue valla arengukava aastani 2015;
- Planeerimisseadus.

## 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

### 4.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud REIB OÜ (tegevuslitsentsid 251 MA, 132 MA-k) poolt märtsis-aprillis 2007.a. koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr TT-2098).

### 4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala pindala on 1,0 ha. Kehtiv maakasutuse sihtotstarve mõlemal kinnistul on maatulundusmaa.

Planeeringualale pääseb asfaltkattega Hüüru-Allika teelt. Külaaluse kinnistu on hoonestamata, Vana-Viita kinnistul paikneb kelder. Eeltoodud kinnistute piirile jääb tiik. Külaaluse kinnistut läbivad kogujakraavid ja drenaažisüsteem. Maa-ala on ühtlase põhja-lääne suunalise langusega, kõrgusarvud jäävad vahemikku 33.06 m -28.70 m. Mõlemad kinnistud on osaliselt haljastatud.

Vana-Viita kinnistul paikneb muinsuskaitse kinnismälestis (18938) – „Asulakoht“.

Piki maantee äärt kulgeb madalpinge elektrikaabel.

Praegusele planeeringuala ja selle kontaktvööndi maakasutusele seavad piiranguid Hüüru-Allika maantee (T-11185; sanitaarkaitsevööndiga 60m ja ehituskeeluvööndiga 50m) ning allolevad rajatised ja tehnoörgud järgmiste kaitsevöönditega:

- Muinsuskaitse kinnismälestis (18938) kaitsevööndiga R-50m
- Elektrimaakaabel 1+1 m
- Drenaaž 1+1 m
- Veetrass 1+1 m
- Tiik, kraavid 5+5 m

Planeeringuala piirneb põhjast Putketriinu 5 (katastritunnus 72701:002:0159; sihtotstarve 100% maatulundusmaa M), Klaokse-7 (72701:002:0424; 100% M) ja idast Klaokse-6 (72701:002:0423; 100% M) kinnistuga; lõunast Puusepa (72701:002:0065; elamumaa 100% E) kinnistuga. Läänest külgneb planeeringuala Hüüru-Allika maantee (T-11185) (72701:002:0386; transpordimaa 100% T) ja Klaokse-3 (72701:002:1320; 100% E) kinnistuga.

### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringuga moodustatakse liidetud Külaaluse ja Vana-Viita (kogupindalaga 9312 m<sup>2</sup>) kinnistutest kaks uut katastriüksust:

- **POS 1** (perspektiivse nimega Külaaluse), pindalaga 9088 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarbega elamumaa (E);
- **POS 2** (Teealuse), pindalaga 224 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarbega transpordimaa (L).

Planeeringuala kruntideks jaotamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis.

#### 4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud:

- Hüüru-Allika maantee (T-11185) sanitaarkaitse- (60m) ja ehituskeeluvööndist (50m),
- muinsuskaitse kinnismälestise (18938) kaitsevööndist (50m)
- kraavi ja tiigi kaitsevöönditest (5m)
- krundi piirist (7m).

#### 4.5. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga kahe kinnistu liitmisel tekkivale krundile POS 1 lubatakse ehitada 1 kuni kahekorruseline väikeelamu ja teda teenindav abihoone. Olemasolev kõrvalhoone- kelder kuulub säilitamisele.

Ehitiste ja väikeehitiste (ka alla 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga) rajamine on lubatud ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

- Hoonete lubatud arv krundil: 2 (elamu ja kõrvalhoone)
- Ehitiste maksimaalne korruselisus: kuni 2
- Hoonestusala suurus: 445 m<sup>2</sup>
- Krundi täisehitusprotsent: 10 %
- Suurim lubatud ehitiste alune pind : kuni 300 m<sup>2</sup>
- Suurim lubatud ehitise brutopind: kuni 500 m<sup>2</sup>
- Maksimaalne katuseharja kõrgus: kuni 10 m
- Abihoone kõrgus: kuni 5 m
- Katusekalde vahemik: 30-45°
- Hoone minimaalne tulepüsivusklass: TP 3

Ehitus- ja viimistlusmaterjale planeeringuga ei piiritleta.

Krundi ehitusõigus on näidatud planeeringu põhijoonisel.

#### 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse muutmist planeering ette ei näe. Teede kõrgusarve planeeringuga ei muudeta. Juurdepääs krundile on ette nähtud olemasoleva juurdepääsutee kaudu, millelt rajatakse hoonestusalani pääsemiseks lisatee. Tulevase kergliiklustee tarbeks on Hüüru-Allika maantee äärde planeeritud eraldi teemaa krunt POS 2.

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti 06.12.2007 kirjale nr 71050, tuleb projekteerimisel arvestada järgmiste nõuetega:

- 1) ühendustee ja riigimaantee ristmikul näha ette vähimad nähtavuskolmnurgad 5x100m (arvestada piirangu ulatumisega naaberkinnistutele),
- 2) riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja tagavaraväljapääsude juurde).

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt, krundile on arvestatud vähemalt 2 parkimiskohta.

#### **4.7. Haljastuse- ja heakorra põhimõtted**

Planeeringuga on ette nähtud säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ning soovitavalt seda ka täiendada. Otstarbekas on kasutada vastupidavaid kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastamisel arvestada olemasoleva drenaažisüsteemiga.

Krundi Hüüru-Allika maantee poolsele küljele on soovitav heki rajamine (vähemalt 2m kõrgeks kasvavatest põõsaliikidest (2-3 tk/jm). See vähendab teelt tulenevat müra ja võimalikku õhusaastet.

Liikluse turvalisuse tagamiseks võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Kraavidele on soovitav rajada purded, mis ühendab krundi kraavidevahelisi alasid.

Elamumaa sihtotstarbega krundi piirile on lubatud paigaldada piirded.

Piirded peavad sobima naabruses olevate piirete tüübiga, mis on valdavalt 1-1.7 m kõrgused võrk- ja puitaiad. Piirded võib dubleerida ka hekiga. Planeeritud piirete orienteeruv asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel, täpne kujundus ja asukoht lahendada koos ehitusprojektiga. Piirete paigutamisel arvestada tee- ja juurdepääsuservituudiga.

Kinnistul paikneva muinsuskaitse kinnismälestise kaitsevööndis on maaharimine, puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine ilma Muinsuskaitseameti loata keelatud.

#### **4.8. Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 kinnitatud „Ehitisele ja selle osale esitatavate tuleohutusnõuete tingimustele” peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 m. Antud planeeringuga on see nõue tagatud.

Kui hoonetevahelise kuja laius jääb alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüür, tulekustutussüsteem).

#### **4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

##### **4.9.1. Olemasolev olukord**

Planeeringuala on kommunikatsioonidega varustamata. Külaaluse kinnistu piiri läheduses kulgeb madalpingekaabel. Vana-Viita kinnistul paiknevad drenaažisüsteem ja kaks kogujakraavi.

##### **4.9.2. Veevarustus, tuletõrjeverk**

Planeeringuala veevarustus on lahendatud kinnistule rajatava puurkaevu baasil. Selle orienteeruv asukoht on näidatud joonisel 3. Puurkaevu rajamisel lähtuda vastavatest seadusaktidest (veeseadus, Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise,

puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine; Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine, jms) tulenevatest nõuetest.

Tuletõrjevett saab võtta ka krundil olevast tiigist ning kraavidest.

#### 4.9.3. Kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt. Reovee kogumiseks on elamukrundile ette nähtud soovitatavalt plastkonstruktsiooniga reoveemahuti. Krundi omanikul sõlmida leping reovee äravedamisteenust pakkuva ettevõtjaga. Kanalisatsiooni väljaviigu asukoht täpsustatakse hoone projekteerimisel.

Vetrassi ja kogumiskaevu orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel 3.

#### 4.9.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Eramu võrguühendus on võimalik "Uus-Klaokse" alajaama maakaabli nr. 18052 toitel. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 117906 kohaselt on kehtestatud liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

- lubatud peakaitse - 3x16A.
- Krundi välisvalgustus lahendada vastavalt vajadusele koos ehitusprojektiga.

Planeeritud maakaabli orienteeruv asukoht on näidatud joonisel 3.

#### 4.9.5. Sidevarustus

Sidevarustuse jaoks on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6467956. Antud piirkonnas on klientidel võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda ASi Elion traadita internetisüsteemiga, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala võimaliku sidetrassi ehituseks (joonis 3).

#### 4.9.6. Soojavarustus

Planeeringualale on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu raskeõlid ja kivisüsi.

#### 4.9.7. Tuleohutus

Planeeringualale ehitatava hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP 3.

Kõrvalhoone projekteerimisel arvestada vähemalt 8 m tuleohutuskujaga. Väiksema vahemaa korral tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega (tulemüür, tulekustutussüsteem).

Juurdepääsutee rajamisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Tuletõrjevési saadakse rajatavast puurkaevust ja suvisel ajal ka tiigist (Vt. Põhijoonis).

#### 4.9.8. Jäätmekäitluse korraldamine

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Selle orienteeruv asukoht on näidatud põhijoonisel.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt Saue vallas kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete äravedu võivad teostada vastavat litsentsi omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Ohtlikud jäätmed tuleb üle anda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

#### 4.9.9. Servituudi vajadus

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste reaalservituutide seadmiseks:

- elektriliini- ja juurdepääsuservituut kaabelliinidele ja planeeritud jaotus- ja liitumiskilbile Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks
- trassiservituut Elion Ettevõtted AS kasuks
- trassiservituut vee-ettevõtte kasuks
- tee- ja juurdepääsuservituut Klaakse-3 kasuks

#### 4.9.10. Kaitsevööndid

Planeeringu järgselt kehtivad kaitsevööndid:

- Hüüru-Allika maantee T-11185 sanitaarkaitsevöönd 60 m
- Hüüru-Allika maantee T-11185 ehituskeeluvöönd 50m
- Muinsuskaitse kinnismälestis (18938) R-50 m
- Elektrimaakaabel 1+1 m
- Drenaaž 1+1 m
- Veetrass 2+2 m
- Sidetrass 2+2 m
- Puurkaev R-10 m
- Kogumiskaev R-5 m
- Tiik, kraavid 5+5 m

Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal võib ehitada, rajada ning remontida teid, trasse ja võrke, teostada haljastus-, raie- ja kaevetöid, harida maad ning kujundada ümber õue vaid Muinsuskaitseameti ning vallavalitsuse loal.

#### **4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajadus puudub. Keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita. Planeeringu realiseerimine ei too kaasa keskkonnaseire või keskkonna-auditeerimise vajadust.

#### **4.11. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist muinsuskaitse kinnismälestise (18938) kaitsevööndis tuleb läbi viia arheoloogilised uuringud. Uuringud tehakse loa taotleja kulul.

Ehitus-, maaparandus- ja teetöid ning mälestist ohustada võivaid muid töid tehakse Muinsuskaitseameti loal ja tingimustel, mis tagavad mälestise säilimise. Loa taotleja on kohustatud tellima mälestise kahjustamist ärahoidvad tööd, rahastama neid ning järgima nende tegemiseks kehtestatud nõudeid

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

#### **4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tagada olemasoleva kuivendussüsteemi funktsioneerimine.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### **4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel on arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, mille kohaselt on vajalik planeeringualal tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- sissepääsu esise ja hooviala valgustus;
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- elamu ümbruse korrashoid.



## **B. DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITATAVAD KAARDID JA JOONISED**

- Joonis 1. Situatsiooniskeem  
 Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500  
 Joonis 3. Põhijoonis M 1:500  
 Skeem 1. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

## **C. LISAD-KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL**

Jrk nr	Kooskõlastaja	Tehnilised tingimused	Kooskõlastatud läbi vaadatud	Kooskõlastuse asukoht
1	ELION Ettevõtted AS	22.08.2007 nr.6467956	13.11.2007 nr. 6467956	põhijoonisel
2	OÜ Jaotusvõrk	13.06.2007 nr. 117906	21.11.2007 nr. 8816	põhijoonisel
3	Põhja Regionaalne Maanteeamet Piirinaaber Hüüru-Allika maantee (72701:002:0386)		06.12.2007 nr.71050	põhijoonisel
4	Muinsuskaitseamet		06.02.2008 nr. 344	
5	Põhja-Eesti Päästkeskus		20.02.2008 nr. 212	põhijoonisel
6	Piirinaaber Putketriinu 5 (72701:002:0159)		21.05.2008	Kiri lisade toimikus
7	Piirinaaber Klaokse-7 (72701:002:0424)		22.05.2008	Kiri lisade toimikus
8	Piirinaaber Klaokse-6 (72701:002:0423)			
9	Piirinaaber Puusepa (72701:002:0065)		30.04.2008	Kiri lisade toimikus
10	Piirinaaber Klaokse-3 (72701:002:1320)		30.04.2008	Kiri lisade toimikus