

# I Sisukord

I Sisukord .....	2
II Menetlusdokumendid .....	3
III Seletuskiri .....	4
1. Eesmärk .....	4
2. Koostamise alused .....	4
2.1. Kehtiv üldplaneering .....	4
2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne .....	4
2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused .....	4
2.4. Teostatud uuringud .....	4
3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega .....	5
4. Ülevaade olemasolevast olukorrast .....	5
5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus .....	6
6. Krundijaotus .....	6
6.1. Olemasolev krundijaotus ja olemasolevad servituudid ning piirangud .....	6
6.2. Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve ja alaliigid .....	6
7. Ehituslikud nõuded .....	7
7.1. Hoonestusalade määramise põhimõtted .....	7
8. Kruntide ehitusõigus .....	7
8.1. Krundi kasutamise sihtotstarve .....	7
8.2. Lubatud ehitiste arv krundil .....	7
8.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind .....	7
8.4. Ehitiste lubatud suurim kõrgus .....	7
9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	7
9.1. Liikluskorralduse põhimõtted .....	7
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	8
10.1. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakorrastuse põhimõtted .....	8
11. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus .....	8
12. Tuleohutuse tagamine .....	8
12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad .....	8
13. Keskkonnakaitse abinõud .....	8
14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete seadmine .....	9
15. Servituutide vajadus .....	9
IV Kooskõlastuste koondtabel .....	10
V Lisad .....	11
VI Joonised .....	12
VII Kasutatud materjalid .....	13

## II Menetlusedokumentid

- Nr 1 Saue Vallavalitsuse korraldus 17. mai 2005 nr 339
- Nr 2 Saue Vallavalitsuse korraldus 04. oktoober 2005 nr 770
- Nr 3 Leping nr 118-05
- Nr 4 Saue Vallavalitsuse korraldus 14. veebruar 2006 nr 151

### **III Seletuskiri**

#### **1. Eesmärk**

Metsa tn 19c ja Metsa tn 21 kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on Metsa tn 19c kinnistu jagamine kaheks ja Metsa tn 21 kinnistul hoonestusala muutmine.

#### **2. Koostamise alused**

##### **2.1. Kehtiv üldplaneering**

Kehtivaks on Saue valla üldplaneering.

##### **2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne**

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldustega nr 339, 17. mai 2005 (Metsa tn 19c) ja nr 770, 04. oktoober 2005 (Metsa tn 21).

##### **2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused**

Alal kehtib Saue Vallavalitsuse 10. juuni korraldusega nr 452 kehtestatud detailplaneering Alliku külas Metsa tn 21. Käesolev planeering muudab kehtiva planeeringu hoonestusala ja hoonete arvu.

##### **2.4. Teostatud uuringud**

Planeeritava ala topo-geodeetiline uurimustöö on koostatud OÜ TS-HARKELT poolt november 2005.a. mõõtkavas 1: 500.

### 3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala on suurusega 0,3 ha ja see koosneb Metsa tn 19c kinnistust (kat. tunnus 72701:005:1770) ning Metsa tn 21 kinnistust (kat. tunnus 72701:005:0517). Ala asub Saue vallas Alliku külas. Ala piirneb Metsa tn, elamumaa ja tootmismaa kinnistutega. Metsa tn 19c ja Metsa tn 21 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa ja seda ümbritsevad järgmised kinnistud:

Address	Katastri tunnus	Sihtotstarve
Metsa tn	72701:005:2330	transpordimaa
Metsa tn 17-11	72701:005:0208	elamumaa
Metsa tn 19	72701:005:2390	elamumaa
Metsa tn 19a	72701:005:1750	tootmismaa
Metsa tn 21a	72701:005:0518	elamumaa
Metsa tn 23	72701:005:1810	elamumaa

Kruntidele juurdepääsud on tagatud Metsa tn kaudu.

Vt. joonis nr. 2 `Tugiplaan` ja joonis nr. 3 `Põhijoonisjoonis`.

### 4. Ülevaade olemasolevast olukorrast

Vaadeldav ala paikneb Alliku küla Metsa tn 19c ja Metsa tn 21 kinnistutel. Planeeringuala suuruseks on 0,3 ha. Metsa tn 21 on hoonestatud. Metsa tn 19 on 60% ulatuses kaetud puistuga ja 40% ulatuses kaetud rohttaimestikuga. (vt. joonis nr. 2 `Tugiplaan`).

## 5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus

Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse 3 krunti. Planeeritaval krundil nr 1 muutetakse hoonestusala. Planeeritavatel krundidel nr 2 ja 3 ehitusõigust ettenähtud ei ole. Planeeritaval krundil nr 2 säilitatakse terves ulatuses olemasolev puistu. Perspektiivselt liidetakse see krunt tulevikus Metsa tn 21 kinnistuga. Planeeritav krunt nr 3 liidetakse tulevikus Metsa tn 23 kinnistuga. (vt. joonis nr. 3 `Põhijoonis`).

## 6. Krundijaotus

### 6.1. Olemasolev krundijaotus ja olemasolevad servituudid ning piirangud

Planeeritav ala hõlmab Metsa tn 19c kinnistut ja Metsa tn 21 kinnistut.

Krundi katastri tunnus, aadress, sihtotstarve:

72701:005:1770	Metsa tn 19c	elamumaa
72701:005:0517	Metsa tn 21	elamumaa

vt. joonis nr. 2 `Tugiplaan`.

### 6.2. Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve ja alaliigid

Planeeringuga moodustatakse 3 krunti.

	Pindala, m <sup>2</sup>	Hoonetealune pind m <sup>2</sup> (elamu*/abihoone**)	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Sihtotstarve
plan. krunt nr. 1	1140	173*/69**	2	2	EP 100%
plan. krunt nr. 2	1278	--	--	--	EP 100%
plan. krunt nr. 3	519	--	--	--	EP 100%

Märkused: \* - tegemist on olemasoleva hoonega

\*\* - abihoone ehitamisel

## **7. Ehituslikud nõuded**

### **7.1. Hoonestusalade määramise põhimõtted**

Hoonestusalade määramisel lähtuti olemasolevast situatsioonist ja ehitamisel oleva abihoone asukohast.

## **8. Kruntide ehitusõigus**

### **8.1. Krundi kasutamise sihtotstarve**

Detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kruntide sihtotstarbeks:

- Krunt nr. 1,2,3 elamumaa (EP 100%)

Krundi kasutuse sihtotstarbed ja sihtotstarvete osakaal on toodud joonisel nr. 3 `Põhijoonis`.

### **8.2. Lubatud ehitiste arv krundil**

Detailplaneeringu kohaselt on hoonete rajamine lubatud krundile nr. 1 Krundtidele nr. 2 ja 3 ehitusõigust ei anta.

### **8.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind**

Krundi nr. 1 ehitusaluseks pinnaks on 242 m<sup>2</sup>, krundi täisehituse protsent on 21%.

### **8.4. Ehitiste lubatud suurim kõrgus**

Pereelamu on 2 korruseline ja abihoone on 1 korruseline.

Vt. joonis nr. 3 `Põhijoonis` tabel kruntide ehitusnõuded ja piirangud.

## **9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

### **9.1. Liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeringualale on juurdepääs tagatud olemasolevalt Metsa tänavalt. Parkimine on lahendatud krundi piires.

Vt joonist nr. 3 `Põhijoonis`.

## **10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

### **10.1. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritaval alal kasvav kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Vt. joonis nr. 3  
`Põhijoonis`.

## **11. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus**

Ühendused vee-, kanalisatsiooni-, side-, gaasi- ja elektritrassidega on olemas.  
Täiendavate trasside rajamine planeeringu raames ei ole vajalik.

## **12. Tuleohutuse tagamine**

### **12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad**

Hoonete lubatav minimaalne tuleohutusklass on TP3.

## **13. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritaval alal kasvav kõrghaljastus kuulub säilitamisele (vt. joonis nr. 3  
`Põhijoonis`).

Puhta joogiveega varustatus on olemasolev.

Heitvete kogumine elamukrundilt on olemasolev.

Keskkonna seisukohast vaadates on parim lahend globaalses kontekstis ja sisemajanduslikust aspektist taastuva puiduga kütmine, kuid see tekitab mõningast lokaalset õhureostust (olulisim saasteliik on tahked osakesed), elektriküte (valdavalt) baseerub fossiilsete kütuste põletamisel olles globaalselt ebasoovitavad, kuid lokaalselt puhas. Lõpliku valiku tegemisel on kõik alternatiivid (lokaalsed gaasiahjud jm) aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, puiduküttekollete korrashoid, efektiivsed tehnoloogiad).

Jäätmete kogumine viiakse läbi krundi piires. Kruunt tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Konteinerite paigutamine juurdepääsu teede äärde tagab prügiveoautodele ligipääsu. Jäätmed on soovitatav koguda sorteeritult vastavalt kaasaegse jäätmekogumise parimatele tavadele. Sorteerimata segaolmejäätmete prügikonteinereid tuleb tühjendada vastavalt vajadusele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

#### **14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete seadmine**

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Läbimõeldud hoone paiknemine ja alade vaadeldavus võimaldab korraldada turvatava ala. Vandalismiakte ja sissevõtmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine kinnistu piires) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

#### **15. Servituutide vajadus**

Servituutide seadmise vajadus puudub.



## IV Kooskõlastuste koondtabel

Jrk.nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Metsa tn 19c OÜ Castalemare	22.08.2005	Nõus	Originaalkaust Lisa nr 4	Samuti Metsa 21a omanik; esindaja Kristel Ulla
2	Metsa tn 19c OÜ Castalemare	22.08.2005	Nõus	Originaalkaust Lisa nr 4	Samuti Metsa 21a omanik; esindaja Kristel Ulla
3	Metsa tn 21 Sulev Koidu	22.08.2005	Nõus	Originaalkaust Lisa nr 4	Samuti Metsa 21a omanik, kooskõlastuses aadressiks märgitud Metsa 21b
4	Metsa tn Arco Investeeringute AS	15.03.2006	Kooskõlastatud	Originaalkaust Joonis nr 3	
5	Metsa 17-11 Marika Toom	15.03.2006	Nõus	Originaalkaust Joonis nr 3	
6	Metsa 17-11 OÜ Artiston Kinnisvara		Olen nõus detailplaneeringuga	Originaalkaust Lisa nr 5	
7	Metsa tn 19 Irina Artjomenko		Не против сада	Originaalkaust Lisa nr 4	
8	Metsa tn 19a Eesti Energia AS	24.03.2006	Detailplaneering kooskõlastatud	Originaalkaust Joonis nr 3	
9	Metsa tn 21a OÜ Castalemare	22.08.2005	Nõus	Originaalkaust Lisa nr 4	
10	Metsa tn 21a Sulev Koidu	22.08.2005	Nõus	Originaalkaust Lisa nr 4	
11	Metsa tn 23 Anne Tünn	22.08.2005	Nõus	Originaalkaust Lisa nr 4	

Planeerija: Marek Mändoja

## **V Lisad**

- Lisa nr. 1 Väljavõte Saue Valla üldplaneeringust
- Lisa nr. 2 Väljavõte Metsa tn 21 detailplaneeringust
- Lisa nr. 3 Väljavõte kinnistusraamatust
- Lisa nr. 4 Naabrite kooskõlastused
- Lisa nr. 5 Naabrite kooskõlastused

## **VI Joonised**

Joonis nr.1 ASUKOHA SKEEM

Joonis nr. 2 TUGIPLAAN

Joonis nr. 3 PÕHIJONIS

## VII Kasutatud materjalid

- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks, Arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ. Keskkonnaministeerium, 2003
- Planeeringute leppemärgid. Keskkonnaministeerium 2002
- Saue valla üldplaneering

## Seadusandlikud aktid

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579)
- Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise alused, 1995
- Saue valla ehitusmäärus
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.
- Eesti Projekteerimismid, EPN 10.1, ET-2 0109-0306 Lisa 2 Ehitiste tuleohutus

[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)