

Töö nr. 234 - 05 Eksemplar nr. /6  
Tellija: ÜLARI KRIIS  
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

**Harju maakond Saue vald Alliku küla  
PIIBE kinnistu (72701:002:0298)  
DETAILPLANEERING**

**TÖÖGRUPP:**

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

**Kehtestatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 831, 22.august 2006.a.**

**Peaarhitekt           Jörgen Vähi**

**Tallinn, 12.2005.a.**

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b>		<b>lk.</b>
<b>1.</b>	<b>PLANEERINGU LÄHTEANDMED</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>4</b>
3.1.	Üldandmed	4
3.2.	Planeeritava ala piirid	5
3.3.	Geodeesia	5
3.4.	Rohealad ja keskkonnakaitse	5
3.5.	Muinsuskaitse ja looduskaitse	5
<b>4.</b>	<b>PLANEERIMISLAHENDUS</b>	<b>8</b>
4.1.	Üldlahendus	8
4.2.	Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	8
4.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon	9
4.4.	Elektrivarustus	9
4.5.	Küte	9
4.6.	Juurdepääsuteed ja parkimine	9
4.7.	Keskkonnatingimused	9
4.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	10
4.9.	Territooriumi bilanss	11
4.10.	Kruntide ehitusõigus	11

## LISAD

<b>1.</b>	<b>Lähtetingimused</b>	<b>12-26</b>
Lisa 1.1.	Saue Vallavalitsuse korraldus 08. juuni 2004.a. nr. 573 Alliku külas PIIBE kinnistul detailplaneeringu algatamiseks.	12
Lisa 1.2.	Leping nr. 84-06, 15. mai 2006.a.	13
Lisa 1.3.	Väljavõte kinnistusregistrist, registriosa nr. 6235402 ja nr. 63002	14
Lisa 1.4.	Katastriüksuse plaan (72701:002:0298) – PIIBE M 1:2000 ja maaüksuse plaan (72701:002:0342) – KASESAUN M 1:2000	17
Lisa 1.5.	Piibe kinnistu topograafiline plaan – fie Raimo Riisenberg, reg. 11082610, töö RR-89-05, 10.10.2005, M 1:500	19
Lisa 1.6.	Saue Vallavolikogu otsus nr. 021, 24. aprill 2003 kinnistu Karutiigi	20

detailplaneeringu kehtestamisest ja väljavõte kinnistu Karutiigi detailplaneeringust.

Lisa 1.7	Ehitusluba reg. Nr. 71 - 701, 19. sept. 2002.a. (persp. krundil nr. 1)	22
Lisa 1.8	Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 487, 17. juuni 2003, Ehitusloa väljastamine Ülari Kriis'ile (persp. krundil nr. 2)	23

## **2. Tehnilised tingimused 27-35**

Lisa 2.1.	Võrguühenduse kasutamise leping nr. 240002474V / 06.03.2002 (krunt 1 jaoks)	27
Lisa 2.2	Liitumisleping nr. 36710, 02.09.2003 (krunt 2 jaoks)	28
Lisa 2.3.	Keskkonnaministeeriumi kiri 14.03.2002.a. nr. 11-2-1/1806 – Nõusolek sanitaarkaitseala vähendamiseks	29
Lisa 2.4.	Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 20.03.2002.a. nr. 1-6/341 – Puurkaevu projekteerimise luba.	30
Lisa 2.5.	Puurkaevu pass	31

## **3. Kooskõlastused**

.	Piibe kinnistu (72701:002:0298) detailplaneeringu kooskõlastused	39-
---	--	-----

### **SKEEMID**

<b>Skeem 1</b>	<b>Asukoha skeem (Väljavõte Saue valla üldplaneeringust)</b>	<b>M 1:20 000</b>	<b>6</b>
----------------	--	-------------------	----------

### **JOONISED**

<b>Joonis 1</b>	<b>Lähteplaan</b>	<b>M 1:500</b>	<b>36</b>
<b>Joonis 2</b>	<b>Detailplaan ja tehnovõrgud</b>	<b>M 1:500</b>	<b>37</b>
<b>Joonis 3</b>	<b>Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis</b>	<b>M 1:500</b>	<b>38</b>

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 573, 08. juuni 2004.a. Piibe kinnistu (72701:002:0298) detailplaneeringu algatamisest. Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähtetingimused;
- maaüksuse topograafiline plaan M 1:500, (fie Raimo Riisenberg, töö nr. RR-89-05, koostatud 10.10.2005.a.)
- kinnistul on olemas 2 hoonet, millel on välja ehitatud veevarustus olevast puurkaevust, reovee kogumismahutid, 0.4 kV elektri maakaablid olevast liitumispunktist (ehitusload vt. lisa 1.7 ja lisa 1.8) .
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud 01. sept. 2005.a.)
- Karutiigi detailplaneering (koost. A&L arhitektuuribüroo, 2001) - (kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr. 021, 24. aprill 2003.a.),

### 2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- planeeritava maa-ala kaheks krundiks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Üldandmed

Piibe kinnistu elamumaa	9188 m <sup>2</sup>
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 72701:002:0298, registriosa 62358;
Planeeritaval alal olevad hooned	Kaks olevat elamut
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Juurdesõit Alliku-Laagri-Hüüru (T-11184) maanteelt.
Planeeritaval alal veekogud	Puuduvad.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Ala lõunaosa läbib ida-lääne suunaliselt 0.4 kV õhuliin, millel krundil oleval mastil on kahekohaline liitumiskilp ja toide 0,4 kV maakaabliga kummagi

	elamuni. Alal on olemas puurkaev ja väljaehitatud veetrass kummagi elamuni. Mõlemal elamul on olemas kogumiskaevud.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

### 3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeritav ala piirneb:

Kasesaun mü	– 72701:002:0342 - maatulundusmaa
Karuallika 7 mü	– 72701:002:0616 - elamumaa
Karuallika tn. 6 mü	– 72701:002:0576 - elamumaa
Kase mü	– 72701:002:0297 - elamumaa
Allika-Laagri-Hüüru tee T-11184	– 72701:005:0184 - transpordimaa

### 3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnovõrkude äranäitamiseks M 1:500, 2005 a. oktoober. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis (fie Raimo Riisenberg, töö nr. RR-89-05, koostatud 10.10.2005.a.).

Maapinna reljeef on langusega põhja (Pääsküla jõe suunas), absoluutsed kõrgused on vahemikus 18.71-17.47 m vahel.

### 3.8. Rohealad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on lage rohumaa, keskosas üksikute suuremate puudega.

Saue valla üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala rohevõrgustiku rohekoridori servas, oleva hoonestusega alal.

Ala jääb suures osas Pääsküla jõe piiranguvööndisse.

### 3.9. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitsealuseid ja looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Asukoha skeem (väljavõte Saue valla üldplaneeringust) SKEEM 1

Leppemärgid Asukohaskeemile

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1. Üldlahendus

Planeeringualale on käesolevaks ajaks ehitatud 2 elamut (ehitusload vt. lisa 1.6 ja lisa 1.7), millel on olemas veevarustus oleva puurkaevu baasil, väljaehitatud elektrivarustus ja nõuetekohased kogumiskaevud.

Planeeringus nähakse ette Piibe kinnistu maa-ala kaheks krundiks jagamine maa sihtotstarvet muutmata.

Detailplaneeringus on ette nähtud abihoonete ehitamise võimalus mõlemal krundil.

Ala jääb suures osas Pääsküla jõe piiranguvööndisse, olevate elamute ehitamisel on arvestatud Pääsküla jõe 50,0 m ehituskeeluvööndiga.

### 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid..

Joonisel 2 „Detailplaan“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarvet, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Hoonete välisviimistlus	ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga)
Harja suund	vaba (soovitav paralleelne või risti juurdepääsuteega)
Katuse kalle	12° -45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu kuni 9.0 m, abihoone 4,5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone 1 korruseline
Kruntidevahelised piirded	Kruntidevahelised piirded vt. joonis 2 – detailplaan ja tehnoõrgud ja joonis 3 – detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis. Max kõrgus 1,5 m.

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan ja tehnoõrgud“ (tee-, elektriliini-, vejuhtimise servituudid).



### **4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 2 Detailplaan ja tehnovõrgud.

#### **Veevarustus**

Veevarustus on olevatel elamutel välja ehitatud oleva puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise luba ja pass vt. lisa 2.2, lisa 2.3 ja lisa 2.4. Kruntide veetarve  $2 \times 0.6 = 1.2 \text{ m}^3/\text{d}$ .

#### **Tuletõrjeveevarustus**

Tuletõrjevesi saadakse varemplaneeritud Karutiigi maaüksusele rajatavast tuletõrjeveemahutist (detailplaneering kehtestatud 24. aprill 2003.a., koost. A&L Arhitektuuribüroo poolt.) – vt. lisa 1.6. Varemplaneeritud tuletõrjeveemahuti jääb planeeritavast alast ca 200 m kaugusele.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

#### **Kanalisatsioon**

Mõlemal elamul on välja ehitatud nõuetekohased kogumiskaevud.

### **4.4. Elektrivarustus**

Ala lõunaosa läbib ida-lääne suunaliselt 0.4 kV õhuliin, millel krundil oleval mastil on kahekohaline liitumiskilp ja toide 0,4 kV maakaabliga kummagi elamuni.

Olevate elamute liitumislepingu alusel on liitumispunktis aparatuur 3x20A ja 3x25A.

### **4.5. Küte**

Olevate hoonete põhiküttena kasutatakse ahikaminat.

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

Juurdesõit planeeritavale alale toimub Allika-Laagri-Hüüru (T-11184) maanteelt. Kummagi elamu juurde on käesolevaks ajaks rajatud omaette mahasõidud. Krundi 2 olev juurdepääs kulgeb krundi 1 lääneservast ja hõlmab ka Kasesauna mü idanurka (väljaspool detailplaneeringu ala). Selle kohta on tehtud ettepanek servituudi seadmiseks. Joonisele 2 on märgitud nähtavuskolmnurgad.

Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta.

### **4.7. Keskkonnatingimused**

#### **Haljastus**

Planeeritav ala on lage rohumaa, keskosas üksikute suuremate puudega. On soovitatav krundi 1 lõunaossa (teekaitsevööndisse) rajada kaitsehaljastus kõrghaljastusena.

### **Keskkonnakaitse**

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide nõuetekohase funktsioneerimise tagamine;
- olmejäätmet kogumiseks on mõlemal elamul olemas kinnised konteinerid;
- sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse.
- kinnipidamine oleva puurkaevu sanitaarkaitsealast

### **Keskkonnamõjud**

Kokkuvõtteks: oleva elamumaa krundi jagamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

#### **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 (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu elamugrupi 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);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, 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. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M <sup>2</sup>	Kokku M <sup>2</sup>
Krunt 1	EE	Väikeelamumaa – 100%	6073	6073 m <sup>2</sup>
Krunt 2	EE	Väikeelamumaa – 100%	3115	3115 m <sup>2</sup>
<b>Planeeritav ala kokku:</b>				<b>9188 m<sup>2</sup></b>

#### 4.10. Kruntide ehitusõigus

KRUNDI NR.	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M <sup>2</sup>	EHITUS-ALUNE MAX. PIND M <sup>2</sup>	TÄIS EHTUS E MAX. %	KORRUSELISUS (MAX TÄISKORRUSEID) / ELAMU MAX KÕRGUS	HOONETE ARV KRUNDIL (elamu/abihoone)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV. DETAIL-PLAANILE)	SULETUD BRUTO-PIND (SIHTOTSTARVETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Krunt 1	6073	270 (ol. elamu 140 m <sup>2</sup> ) + persp. abihoone 130 m <sup>2</sup>	5	2/9	1/2	EE	EE-540	Liiniservituut – Eesti Energia kasuks (2+2 m) 0.4 kV maakaabliservituut – krunt 2 kasuks (1+1 m) Veejuhtimisservituut – krunt 2 kasuks (2+2 m) Läbipääsuservituut (220 m <sup>2</sup> ) krunt 2 kasuks Allika-Laagri-Hüüru mnt. teekaitsevöönd 50,0 m, sanitaarkaitsevöönd 60,0 m Krunt 1 asub osaliselt Pääsküla jõe ehituskeeluvööndis Krunt 1 asub osaliselt Pääsküla jõe kalda piiranguvööndis Oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10,0 m Oleva 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd (2+2 m), ol. maakaabli kaitsevöönd (1+1 m)
Krunt 2	3115	200 (ol. elamu 145 m <sup>2</sup> ) + persp. abihoone 55 m <sup>2</sup>	7	2/9	1/1	EE	EE-400	Allika-Laagri-Hüüru mnt. osaline sanitaarkaitsevöönd Krunt 2 asub osaliselt Pääsküla jõe ehituskeeluvööndis Krunt 2 asub täielikult Pääsküla jõe kalda piiranguvööndis Oleva maakaabli kaitsevöönd (1+1 m)
<b>Väljaspool detailplaneeringu ala vajalik servituudi ala käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks: Kasesaun (72701:002:0342) kinnistul servituudi ala olevale juurdepääsuteele 96 m<sup>2</sup> krunt 2 jaoks.</b>								Sõiduteeservituut.

### Piibe kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	<b>Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond</b>	(krunt 1-le) hoone ehitamisel kooskõlastatud nr. 1297, 10. sept. 2002.a. Tiina Rebane /allkiri/  (krunt 2-le) hoone ehitamisel läbi vaadatud nr. 798, 04. juuli 2003.a. Tiina Rebane /allkiri/	Koopia kooskõlastusest lk. 22, Lisa 1.7  Koopia kooskõlastusest lk. 26, Lisa 1.8	Käesolevaks ajaks (31.03.06) on hooned valmis ehitatud. (ehitusluba nr. 71-701, 19. sept. 2002.a.)  (ehitusluba VV korraldus nr. 487, 17.juuni 2003.a.)
2.	<b>Põhja Eesti Päästekeskus</b>	(krunt 1-le) hoone ehitamisel kooskõlastatud nr. 1351, 17. sept. 2002.a. Harjumaa Päästeteenistusega Andres Mäll /allkiri/  (krunt 2-le) hoone ehitamisel kooskõlastatud nr. 486, 15. 04. 2003.a. Harjumaa Päästeteenistusega Andres Mäll /allkiri/	Koopia kooskõlastusest lk. 22, Lisa 1.7  Koopia kooskõlastusest lk. 26, Lisa 1.8	Käesolevaks ajaks (31.03.06) on hooned valmis ehitatud. (ehitusluba nr. 71-701, 19. sept. 2002.a.)  (ehitusluba VV korraldus nr. 487, 17.juuni 2003.a.)
3.	<b>Põhja Regionaalne Maanteeamet</b>	Kooskõlastuskiri nr. 60194, 27.03.06 Lembit Anemaa /allkiri/ direktori aset. kt.	Kaust 1/6 Joonis 2 lk. 37 ja lk.41	

1	2	3	4	5
4	<p><b>Maaüksuse omanik</b> <b>Piibe mü 72701:002:0298</b></p> <p>Ülari Kriis 6073/9188 kaasomandist Saue vald, Alliku küla Tel. 5013305 ylarikriis@hotmail.ee</p> <p>Kaia Galina Urb 3115/9188 kaasomandist</p>	<p>Detailplaneeringuga nõus. Ülari Kriis. Piibe mü kaasomanik. /allkiri/ 03.04.2006</p> <p>Detailplaneeringuga nõus. Kaia Galina Urb. Piibe mü kaasomanik. /allkiri/02.05.06</p>	<p>Joonis 2, lk. 37</p> <p>Joonis 2, lk. 37</p>	
5.	<p><b>Naaberüksuste omanikud ja</b> <b>piirinaabrid (kelle huve on</b> <b>kintsendatud)</b> <b>Kasesaun mü</b> <b>72701:002:0342</b></p> <p>Jaak Maasik Maardu Lõikeheina tee 8 Tel.</p> <p><b>juurdepääs krundile 2 läbi</b> <b>Kasesauna kinnistu.</b></p>	<p>Detailplaneeringu ja tee kasutamisega nõus. Kasesauna kinnistu omanik Jaak Maasik /allkiri/</p>	<p>Joonis 2, lk. 37</p>	

Projekti autor

M. Zolk

Lisad