

SELETUSKIRI

I. ÜLDOSA

DP ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Harjumaal Alliku külas Saue vallas paikneva Puusepa kinnistu koos seda umbritseva 20 m alaga, katastri tunnusega 72701:002:0065, suurusega 10,233 ha, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa-100%.

Planeeritav maa-ala piirneb loodest Vana-Viita(katastri tunnusega 72701:002:0863) ja Külaaluse (katastri tunnusega 72701:002:0664) kinnistutega, põhjast Klaokse 6 (katastri tunnusega 72701:002:0423) kinnistuga, kirdest Põlde 2 (katastri tunnusega 72701:002:0845) kinnistuga, läänest Juhkomäe (katastri tunnusega 72701:002:0041), kagust Kasteheina (katastri tunnusega 72701:002:1105) ja Suursaare (katastri tunnusega 72701:002:1106) kinnistutega ning edelast avaliku Hüüru-Allika maanteega.

Detailplaneeringu koostamise alused.

Planeerimisseadus.

Saue valla ehitismäärus, Saue Vallavolikogu määrus nr 007, 25. mai 2006.

Keskonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

Kinnistu kaasomanike taotlus Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks.

Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 685, 01. november 2011.

Arheoloogiliste eeluuringute aruanne.

Detailplaneeringu lähtedokumendid.

Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006, 25. august 2005, kehtestatud Saue Valla üldplaneering. Harju maakonna planeeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Geodeetiline alusplaan: Ruutjuur OÜ, töö nr. 11-093.

Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeringu eesmärgid.

Hoonestatud kinnistu kruntimine ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määrata üldised maakasutustingimused ning heakorra, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

II. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid):

Olemasolevalt paikneb kinnistu lääneosas elamu ja kolm abihoonet.

Hoonestuse lähiümbruses on kõrghaljastust puude ja hekkide näöl.

Kinnistu idaosa on kaetud loodusliku rohumaaga.

Hooneteni pääseb avalikult Hüüru-Alliku teelt. Kinnistul olev, renoveerimist vajav osalise killustikkattega juurdepääsutee on 3,7 m laiune, tagades päästeameti autodele vajamineva tee laiuse.

Maa-alal on olemasolevad traatvõrk- ja puitlippaiad.

Olemasoleva maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Vastavalt maa-ameti väljavõttele on elamumaa- 100% sihtotstarbega 10,233 ha suurusel kinnistul. Kinnistu registriosa väljavõtte jargi on *kinnistu kaasomandis*.

Planeeringualal ja selle lähiumbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Olemasolevad katastriüksuse kitsendused (vt. menetlusedokumentides toodud kitsenduste kaardi väljavõtet):

Kinnistut läbivad Eesti Energiale kuuluvad 0,4 kV õhuliin, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole trassi telge.

Kinnistu piirneb Hüüru-Allika maanteega, mille kaitsevöönd on 50 m maantee teljest. Maantee kaitsevööndis asub olemasolev elamu ning olemasolev abihoone.

Kinnistul asub muinsuskaitse all olev asulakoht, sellega seoses maaalal on muinsuskaitse kitsendused.

Kinnistu paikneb maaparandushoiualal, kus on maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ja maaparandussüsteemi eesvool.

Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Vastavalt kehtivale Saue valla üldplaneeringule (vt. lisades toodud üldplaneeringu väljavõtet) kinnistu asub hajaasustusalal.

Planeeringuga kavandatavad elamu ja kolm abihoonet jäävad eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas kehtivat detailplaneeringut.

III. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringu üldlahendus

Planeeringuga kavandatakse kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistut, millest üks kinnistu hakkab koosnema kahest katastriüksusest st. suurem 3178 m² on elamumaa sihtotstarbega (pos nr 1A), millel asub olemasolev elamu koos abihoonete ning väiksem 1882 m² elamumaa sihtotstarbega (pos nr 1B), kuhu ehitusõigust ei määrata. Teine elamumaa sihtotstarbega kinnistu suuruseks on 5173 m² (pos. nr 2), millele määratakse ehitusõigus.

Moodustataval krundil, positsiooniga 1A, on juba olemasolev elamu koos kolme abihoonega, kavandataval krundil, positsiooniga 2, on kavandatud elamu ja kolm abihoonet. Kruntide suuruse kujundamisel on lähtutud detailplaneeringu algatamise korraldusest, kus elamumaa minimaalseks katastriüksuse suuruseks on ette nähtud 5000 m² (tuleneb kehtiva üldplaneeringu nõudest, kus sätestatakse hajaasustusalal minimaalseks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse suuruseks 5000 m²). Planeeringuga on näidatud olemasoleva ja kavandatava ühepereelamu jaoks lubatud ehitusalad. Planeeritaval krundil, positsiooniga 2, on kavandatud kolm ehitusala (seoses krundi läbiva kraavi ja maaparanduse eesvooluga). Ka väikeehitisi (alla 20 m. hoonealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga lubatud ehitusalasse, mis jäävad kõik kehtivast maaparandushoiualast välja. Vastavalt Saue valla üldplaneeringuga ettenähtud hajaasustusaladele planeerimise ning ehitamise põhimõtetele peab hajaasustuses jääma põhiliseks väikeelamute ehitamine, millede asukohtade valimisel tuleb arvestada loodusliku ümbruse ja vaateväljaga. Hoonete ja rajatiste paigutamise aluseks peab olema maastiku struktuur. Seega kavandatavale lagedale krundile positsiooniga 2 on soovitatav rajada uut kõrghaljastust visuaalse vaate parandamiseks ja õuealade kaitseks tuulte eest.

Õuemaale võib rajada ilu- ja viljapuid vastavalt omaniku soovile.

Juurdepäasutee tarbeks eraldi kinnistut ei moodustata, vaid lahendatakse planeeritaval elamumaa sihtotstarbega katastriüksusel, positsioon 2, teosa kuulub moodustatava kinnistu koosseisu.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikasitus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid: kavandatud hoonestusrühmadel kasutada samasid välisviimistlusmaterjale, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puitu. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi, peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5 m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Kruntide vahel võivad olla metallpostidega võrkpiirded.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

-Kõrvalhoone ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja korvalhoone peavad olema ühtses stiilis.

-Hoonete ± 0.00 on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.

-Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.

-Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava jargi.

-Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;

-Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi, on kohustuslik jargida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja oma vahel kokku sobivat arhitektuurset käekirja erinevate hoonestusrühmade puhul.

Kavandatud ehitusõigus kruntidel:

Ehitusõigusega planeeritud elamukruntidel (krundid positsiooniga 1A, 2)

-Lubatud hoonete arvuks on 4 (1 elamu + 3 abihoonet).

-Ühepereelamule lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m (katusekorrusega) ja ühekordsetel abihoonetel maksimaalselt 5 m maapinnast.

-Arvestades asjaoluga, et olemasolevad hooned maa-alal on viilkatusega ca 30°-45° kaldega, on ka uute kavandatavate hoonete katused viilkatusega lubatud kaldega 30°-45°.

Parkimine lahendatakse kruntidel ehitusprojekteerimise käigus, vähemalt kolmele sõiduautole.

Saue Vallavalitsus ei väljasta ehituslube detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete krunte teenindavate tehnovõrkude ja juurdepäasutee väljaehitamist (rekonstrueerimist) kinnistu omaniku poolt ja neile kasutuslubade väljastamist.

Saue vald tervikuna asub Tallinna linna mõjutsoonis. Alliku küla elanikele on Tallinn ka esmaseks teeninduskeskuseks. Perspektiivseks teeninduskeskuseks on Hüüru. Eelpoolset arvestades on teenindusasutuste kattesaadavus soodne.

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätme-hoolduseeskirjale. Kinnistu-omanikel on kohustuslik ühineda Saue vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Tehnovõrkude lahendus

Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 190771, 29. marts 2011.a. Planeeritavad kaablid

ühitatakse teedega ja jaotus-liitumiskapid paigutatakse kruntide piirile ligipääsetavatesse kohtadesse teealasse. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvork OÜ-le notariaalne maakasutusoigus enne kinnistute võimalikku müüki.

Planeeritavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AOS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2 m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekterib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu. · Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. · Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Müük ja Teenindus poole.

Sidevarustus

Planeeritava maa-ala lähiumbruses puuduvad AS Elion.i sidevõrgud. Sideühendus tagatakse mobiili- või raadiosidega.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundil positsiooniga 1 on olemasolev veekaev. Krundi positsiooniga 2 joogi- ja olmevesi lahendatakse uue veekaevu abil.

Eeldatav veetarbimine kaevust:

4-liikmeline pere kasutab ca 10 m³ vett kuus, see on ca 1 m³./ööpäevas. Kuna kaev on ettenähtud ühele krundile (positsiooniga 2), siis tulenevalt veeseaduse § 28. Veehaarde sanitaarkaitseala võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks: [RT I 2009, 20, 131 - jõust. 18.04.2009] 1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks;

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek keskkonnaametile veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks 10 m-le.

Kaevust saab vee ka krundile positsiooniga 2 kavandatud 50 m³. mahtuvusega tiiki- tuletõrje veevõtukohta. Kavandatavatele ühisvee-torustikele ja -rajatistele seatakse servituut vastavalt AOS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja 2 m ümber rajatiste).

Kuna planeeritav maa-ala on kaitsmata põhjaveega ala, siis majandus-heitveed on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõuetele vastavatesse maa-alustesse kogumismahutitesse min. mahuga V= 10 m³. Krundi valdajal on kohustus sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühjendamiseks.

Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž

Maa-alal olevad sademeveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja juhitakse eemale olemasoleva kuivenduskraaviga, vältida pinnase – ja sadevete valgumist naaberkruntidele. Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Tulenevalt maaparandusseaduse § 16 lõige 1 ja § 48 lõige 1 eelnevalt kooskolastada Põllumajandusameti Harju keskusega kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, muu ehitise ehitamine, veetaseme reguleerimine, maakasutus ja maakorraldustoimingud.

Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms.

Tänavavalgustus

Kuna planeeritav maa-ala ei ole kompaktselt asustusega, siis kavandatakse detailplaneering tänavavalgustust ette ei näe. Välisvalgustus lahendatakse elamute projektide koosseisus.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Vastavalt tellija soovile üks abihoone on kavandatud krundi piirile lähemale kui 5 m, seetõttu mainitud hoone peab olema projekteeritud koos tulemüüri. Antud hoone on planeeritud garaazina ja ehitatakse maakivist laotud müüridega.

Väline tulekustutusvesi saadakse krundile positsiooniga 1,2 peab ehitusprojekteerimise käigus kavandama 50m³ mahtuvusega tuletõrjevõhoidla-tiik.

Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on planeeritav maa-ala kaitsmata põhjaveega. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr. 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).

Samuti on kinnistu kirde osas head mullad-viljelusvaartusega 41-50HP. Käesoleva detailplaneeringuga on vastav ala jäetud looduslikuks, seega säilitatakse võimalus põllumaa pidamiseks.

Keskkonnakaitse.

Keskkonnakaitse seisukohalt on planeeritaval alal veekaitse küsimus üks olulisemaid, kuna põhjavee looduslik kaitse paemaadel ja õhukese pinnakattega alal on väike. Õhuke pinnakatte kiht ei kindlusta reostuse puhastamist, mistõttu reoveed koos sadevetega filtreeruvad vettkandvatesse lubjakividesse.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- majandus-joogiveega varustamine lahendatud projekteeritava veekaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitsele nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal kinnistul eraldi
- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuvaabakõvakattega
- sade- ja sulaveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja juhatakse eemale olemasoleva kuivenduskraaviga, vältida pinnase – ja sadevete valgumist naaberkruntidele

- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine vaartuslik kasvupinnase kiht kuni 40cm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamise

Energiatõhusus.

Alates 01.01.2009 jõustus hoonete energiamärgise nõue. Krundil positsiooniga 2, kus on vähene olemasolev kõrghaljastus, on võimalik kasutada passiivmajade ehitamise võimalust. Samuti on võimalik kasutada maakütet. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

Piirkonna liikumise ja liikluse võimalused. Teede hooldus.

Planeeritava maa-ala teede kujundamisel on lähtutud olemasolevast juurdepääsuteest (millele pääseb avalikult Hüüru-Allika maanteelt). Kuna olemasolev tee rahuldab Päästeametile vajaminevat 3,5 m laiust, siis käesolev detailplaneering uue kruuskattega tee kavandamist ette ei nae, kuid viimane vajab rekonstrueerimist.

Tupiktee otsa on kavandatud autode ümberpööramise koht 12 m x 12 m.

Sissesõidutee rekonstrueerimisel aluspinnas koorida kasvupinnasest ja killustiku jääkidest ning katta kooritud aluskiht geotekstiiliga klassiga 2 ja vähemalt 110 g/m². Geotekstiili jätkamisel peab ülekate olema minimaalselt 300 mm. Geotekstiilile paigaldada drenivaks kihiks killustik fraktsiooniga 32-64 mm ja seejärel paigaldatud killustik katta purustatud asfaltiga tee tolmamise vältimiseks.

Valmishitatud teelõik tasandada taldvibraatoriga enne kasutusele võttu.

Garaažiseline parkla (autode ümberpööramise koht) ehitada samuti kooritud aluspinnasele laotatud geotekstiili ja sellele paigaldatud dreniva liivapadjaga, millele katteks paigaldada maakividest sillutis koos tihendatud liivaga mis täidab kividevahelised vuugid.

Tulevase sissesõidutee alla jäävale kuivenduskraavile paigaldatakse ülesõidu ehitamisel teetruup klassiga SN8 ja minimaalse sisediameetriga 400mm.

Kinnistul asub ka maaparandussüsteemi eesvool, sinna truupi ei paigaldada et säilitada vajalikku sadevete läbivooluhulka.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiseselt (igauks oma krundil).

Lume lahtilükkamine korraldatakse vastavalt kokkuleppele vallaga.

Juurdepääsutee osas servituudi seadmise kohustust pole, sest ta asub planeeritaval krundil (positsioon 1).

Piirkonna turvalisus

Käesolevas planeeringus on arvestatud järgmiste kuritegevuse riske vähendatavate asjaoludega:

- planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks
- läbimõeldud hoonestuse paigutamine ja alade jalgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava ala turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turva-süsteeme vahendades seega vandalismiaktide ja sissemurdumiste riske
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud kruntidel vähendab nendega seotud kuritegevuse riske

- tänava- ja õuevalgustuse rajamine ja korrashoid vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid
- planeeringuga tekkinud alade pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel.

5040

Elamumaa E-001-100%

Üksikelamu, abihooned

Planeeritavate kruntide sihtotstarved Pos. Nr.	Pindala, m²	Planeeritav sihtotstarve	Hoonestuse funktsioon
1 A		Elamumaa E-001-100%	Üksikelamu,abihooned
1 B		Elamumaa E-001-100%	puudub
2		Elamumaa E-001-100%	Üksikelamu,abihooned

IV.Servituutide vajadus.

Enne pos. nr 2 kinnistule ehitusloa väljastamist peab seadma kinnistul 2 (põhijoonisel viidatud pos. nr 2) asuvale juurdepääsuteele reaalservituudi igakordselt katastriüksuse nr 1B (põhijoonisel viidatud pos nr 1B) omaniku kasuks.