

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 14.09.2004.a., nr. 815, Vanamõisa külas, Suurevälja tee 45 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta;
- maa-ala topograafiline plaan, M 1:500, OÜ Optiset, 2005.a.;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava;
- Väana jõe valgala veemajandusprojekt;
- Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastus maja ehitamiseks teekaitsevööndisse;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

### 2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Suurevälja tee 45 kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks jagamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine ( maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded );
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamise;
- servituutide vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

<b>Planeeritaval alal kinnistud</b>	Suurevälja tee 45 kinnistu (72701:002:0117), 4712m <sup>2</sup> , elamumaa
<b>Planeeritavale alale juurdepääs</b>	Tutermaa-Vanamõisa kõrvalmaanteelt nr. 11186
<b>Planeeritav ala piirneb</b>	Hüüru-Saue(T-11192) mü (72701:002:0376); Tutermaa-Vanamõisa(T-1118) mü (72701:002:0393); reformimata maa
<b>Geodeesia</b>	Topograafiline plaan, M 1:500, 2005.a., koordinaadid L-Est'92, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef loodesuunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 33,0 - 32,2
<b>Planeeritaval alal olevad hooned</b>	elamu, 2 abihoonet
<b>Planeeritaval alal olevad teed</b>	puuduvad
<b>Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud</b>	0,4 kV õhuliin, side õhuliin ja maakaabel, gaasitoru
<b>Rohelised alad, keskkonnakaitse</b>	maa-ala on lage, suurem puudegrupp krundi lõunanurgas
<b>Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised</b>	Arheoloogiamälestis - asulakoht reg.nr.18976



## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1. Planeeringu põhimõtted

Detailplaneeringu lahendus arvestab Saue valla üldplaneeringuga ( vt. skreem 1 ):

- detailplaneeringuala jääb tiheasustusalale, väikeelamumaale;
- hoonestamisel peab arvestama Hüüru-Saue ja Tutermaa-Vanamõisa riigimaantee teekaitsevööndiga 50 m ja sanitaarkaitsevööndiga 60 m. Põhja Regionaalne Maanteeamet on kooskõlastanud ühe uue elamu ehitamise teekaitsevööndisse, kuna on tegemist tiheasustusalaga ( vt. kiri lisa 2.1. ). Nõuded müra vähendamiseks vt. Keskkonnakaitse osas.

- detailplaneeringuala jääb territoriaalse kultuurimälestise - asulakoht piiridesse.

Detailplaneeringuala on tsoneeritud väikeelamumaaks ja transpordimaaks.

### 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis "Näitajad kruntide kohta" ( p.4.9 ja joonis 2 ).

Krundi 2 omanik peab võimaldama elektri õhuliini ja veetrassi rajamist ja hilisemat juurdepääsu nende hooldamiseks.

Oleva teemaa laienduseks planeeritud krunt 3 on avaliku kasutusega.

#### Väikeelamumaa (EE)

Maa-alal paiknev elamukrunt on planeeringuga jagatud kaheks väikeelamukrundiks.

Krundile 1 on planeeritud maksimaalselt 1 üksikelamu.

Elamu maksimaalne korruselisus on 2 ( teine korrus katusekorrus ), kõrgus katuseharja peale elamul - 9 m.

Krundi maksimaalne ehitusalune pind on 100 m<sup>2</sup>.

Hoonete katuse kalle 30 - 45° ja katuseharja suund paralleelne krundil 2 paikneva elamu katuseharjaga.

Krundil 2 paiknevad olevad elamu ja kaks abihoonet. Krundile on planeeritud võimalik hoonestusala ühe abihoone ehitamiseks olevate, liiklusohutuse seisukohalt teele liiga lähedal asuvate abihoonete lammutamise korral.

Abihoone kõrgus katuseharja peale - 4,5 m.

Krundi maksimaalne ehitusalune pind on 180 m<sup>2</sup>.

Kruntide piirete välisilme tänavafrendis peab moodustama ühtse terviku, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Kruntidele on kantud hoonestusala piirid arvestades ehitusnormide ja eeskirjadega.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

#### Transpordimaa (L)

Olevast olukorrast lähtudes on planeeringualaga külgnevatel riigimaanteedel lõikudel arvestatud teemaa laiuseks Hüüru-Saue teel 18 m ja Tutermaa-Vanamõisa teel 15 m.

Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Eeltoodut arvestades, samuti arvestades tee ääres kulgevaid olevat gaasitoru ja side maakaablit, on planeeritud transpordimaa krunt 3.

### **4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk**

#### Veevarustus

Planeeringuala perspektiivne veevarustus on lahendatud vastavalt antud piirkonnale koostatud projektidele:

- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava ( OÜ H kaks O, 2003 );
- Väana jõe valgala veemajandusprojekt ( Schöttli Keskkonnatehnika, 2005 ).

Kuni ühisveevärgi rajamiseni orienteeruvalt 2009. aastal saadakse joogivesi kõrvalpaikneva elamu puurkaevust, mille veekvaliteedi kohta on lisatud vee analüüsi tulemused ( vt. lisa 3 ).

Veetorustikud ehitada plasttorudest, elamule näha ette eraldi maakraan ja veemõõdusõlm.

Elamule on ette nähtud 0,5 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Tuletõrjevesi saadakse ühisveevärgi torustikele paigaldatavatest hüdrantidest.

Hoone tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3, hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8 m.

ANDUR SOO  
HARJUMAA PÄASTETEENISTUS  
PROJEKTIDE JA EHTUSKONTROLLI  
TALITUSE JUHTIVINSPEKTOR

### **Kanalisatsioon**

Planeeringuala perspektiivne kanaliseerimine on lahendatud vastavalt antud piirkonnale koostatud projektidele:

- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava ( OÜ H kaks O, 2003 );

- Vääna jõe valgala veemajandusprojekt ( Schöttli Keskkonnatehnika, 2005 ).

Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni orienteeruvalt 2009.aastal on reovee kogumiseks elamukrundile ette nähtud plastkonstruktsioonis reoveemahuti ( soovitav 5 - 10 m<sup>3</sup> ), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 - 20 päeva.

Krundiomanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanalisatsiooni väljaviigu asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

### **Kuivendusvõrk**

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala perspektiivsele sadevete kollektorile Hüüru-Saue ja Tutermaa-Vanamõisa teede ääres, mille kaudu on võimalik ära juhtida tänavate sadeveed ja kruntide liigvesi.

Kuivendusvõrgu rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

#### 4.4. Elektrivarustus ja side

##### Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 71681, 13.10.2005.a. ( vt. lisa 2.2 ).

Krundil 1 paikneva elamu elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt kehtivale lepingule ( vt. lisa 2.3 ).

Krundi 2 elektrienergiaga varustamine toimub "Maide" 10/0,4 kV alajaamast, 0,4 kV Munkovi jaotusfiidri F-11 mastilt planeeritud maakaabliga krundi piirile paigaldatava liitumiskilbi kaudu.

Liitumiskilbi peakaitsmeteks on planeeritud a' 3x25 A.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Planeeringus on reserveeritud maa-alad teede ääres perspektiivsete madal- ja kõrgepinge maakaablite paigaldamiseks.

##### Side

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 4338585, 06.01.2006.a. ( vt. lisa 2.4. ).

Planeeringuga on ette nähtud krundi 1 läbiva side õhuliini likvideerimine (postini SAU 233). Tutermaa-Vanamõisa ja Hüüru-Saue tee äärde on planeeritud side maakaabel (postini SAU 233).

Tutermaa-Vanamõisa tee äärde on reserveeritud maa-ala perspektiivse side maakaabli paigaldamiseks.

#### 4.5. Küte

Planeeringuga on ette nähtud krundi gaasivarustus kõrvalplaiknevast gaasitorustikust ( 4 bar ).

Tutermaa-Vanamõisa tee ja Hüüru-Saue tee äärde on reserveeritud maa-ala perspektiivse gaasitoru paigaldamiseks.

#### 4.6. Teed ja parkimine

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastuskirjale ( vt. lisa 2.1 ) on võimalik ühe uue elamu ehitamine teekaitsevööndisse 50m ja sanitaarkaitsevööndisse 60 m, kuna on tegemist tiheasustusalaga ja juba oleva hoonestusega kaitsevööndites. Elamu ehitamine on lubatud tee teljest 25 m kaugusele.

Saue valla üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala tiheasustusalale. Vastavalt standardile EVS 843:2003 Linnatänavad, on Hüüru - Saue ja Tutermaa - Vanamõisa teed käsitletud kui põhitänavad projektkiirusega 50 km/h.

Olevast olukorrast lähtudes on planeeringualaga külgnevatel riigimaanteedel lõikudel arvestatud teemaa laiuks Hüüru-Saue teel 18 m ( sõidutee laius 6,0 m ) ja Tutermaa-Vanamõisa teel 15 m ( sõidutee laius 7,0 m ).

Teede äärde on planeeritud kergliiklusteed ( jalakäija+jalgrattur ) laiuks 3 m.

Nähtavuskolmnurgas Tutermaa - Vanamõisa teelt Hüüru - Saue teele väljasõidul peab olema tagatud normidekohane nähtavus ( 20 x 150 m ).

Krunt 1 piirete projekteerimisel arvestada, et ristmiku nähtavuskolmnurgas oleks piire läbinähtav.

Juurdepääs planeeritava elamukrundini 2 on planeeritud mahasõiduga Tutermaa - Vanamõisa teelt.

Krundile on näidatud normidekohane võimalus parkimiseks 2-le autole.

#### 4.7. Haljastus, keskkonnakaitse, muinsuskaitse

##### Haljastus

Krundi 1 lõunanurgas paiknevat kõrghaljastust ( puuderida, võsa ) tuleb piirata arvestades ristmiku nähtavuskolmnurgaga.

Nähtavuskolmnurgast välja jäävale alale teede äärde tuleb rajada võimalikult laia ribana kaitsehaljastust.

Kruntide ja tee vaheline ala on planeeritud murualaks.



### **Keskkonnakaitse**

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- müra vähendamiseks õuealal on krundile planeeritud rajada kaitsehaljastus võimalikult laia ribana ja mitmerindelisena;
- elamu ehitusprojektis peab olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad). Maanteepoolsesse külge on soovitatav projekteerida väheste avadega abiruumid.
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine;
- uue haljastuse ja kaitsehaljastuse rajamine elamukruntidele;
- reovee väljaveo lepingu sõlmimine.

### **Muinsuskaitse**

Planeeringuala paikneb territoriaalse kultuurimälestise alal - asulakoht ( reg. nr. 18976 ).

Kaitse all oleval asulakohal on mullatööd ilma Muinsuskaitseameti loata keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24). Antud alal tuleb teostada eelnevad arheoloogilised uuringud. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia ainult vastavat litsentsi omav firma või asutus, mis kooskõlastab antud tegevuse Muinsuskaitseametiga ning teavitab sellest kohalikku omavalitsust (Muinsuskaitseseadus § 34 ja 36). Need tööd toimuvad tellija finantseerimisel (Muinsuskaitseseadus § 35).

#### **4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.**

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1. jaan. 2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse § 9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini eaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid ( teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);

- tänava- ja 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. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

##### Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
krunt 1	EE	1834	Suurevälja tee 45	E
krunt 2	EE	2546	Suurevälja tee 45	E
krunt 3	L	332	Suurevälja tee 45	E

##### Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m <sup>2</sup>	ehitus- alune pind m <sup>2</sup>	täis- ehit. %	korru- selisus (max.) / hoone maks. kõrgus elamu/abihoone	hoonete arv krundil elamu / abihooone	maa siht- ots- tarve	siht- otstarbe osakaal %	sulet. bruto- pind m <sup>2</sup>	min. tule- püsiv klass	piirangud, servituudid
1	1834	100	5	2 / 9 / -	1 / -	EE	100	200	TP3	tee kaitsevöönd, territoriaalne kultuurimälestis tehnotrasside kaitsevöönd ja servituut

2	2546	180 olev  (planeeritud uus hoonestusala ühe abihoone ehitamiseks olevate abihoonete lammutamise korral)	7 olev	1 / 5 / 4,5 olev elamu ja 2 olevat abihoonet  (uue abihoone ehitamisel hoone max kõrgus 4,5m)	1 / 2 olev  (üks uus abihoone olevate abihoonete lammuta- misel)	EE	100	180	TP3	tee kaitsevöönd, territoriaalne kultuurimälestis, tehnotrasside kaitsevöönd ja servituut
3	332	-	-	-	-	L	100	-	-	avalik kasutus tehnotrasside servituut

### Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%
EE	Väikeelamumaa- ühepereelamute maa	4380	93
L	Transpordimaa	332	7
<b>Kokku</b>		<b>4712</b>	<b>100</b>