

JAH Arhitektid OÜ  
Reg.nr. 12501279  
Uueveski tee 6 Viljandi, Viljandimaa, 71007  
Tel : 53 333 623  
E-mail: holdenvides@gmail.com

**SAUE VALD, HÜÜRÜ KÜLA**

## **UUETOA 1 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Stadium: Detailplaneering  
Töö nr: 140601

Tellijä: Jaan Vides

Detailplaneeringu koostaja: JAH Arhitektid OÜ  
Arhitekt: Holden Vides

## **Planeeringuga kaasnevad dokumendid:**

- 1) Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta Nr. 110, 11.02.2014
- 2) Uuetoa 1 kinnistu detailplaneeringu läbivaatamine 22.07.2014
- 3) Uuetoa 1 kinnistu detailplaneeringu läbivaatamine 10.11.2014
- 4) Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused Nr. 220092, 14.05.2014
- 5) Elektrilevi OÜ kooskõlastus (allkirjastatud digitaalselt CD peal)
- 6) Muinsuskaitseameti kooskõlastus (allkirjastatud digitaalselt CD peal)
- 7) Päästeameti Põhja keskuse kooskõlastus (allkirjastatud (Viktoria Tilk ) digitaalselt CD peal)
- 8) Kooskõlastuste koondtabel

## **Joonised:**

- 1) 0 – Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
- 2) 1 – Asukohaskeem
- 3) 2 – Detailplaneeringu põhijoonis
- 4) 3 – Geodeetiline alusplaan (allkirjastatud digitaalselt CD peal)
- 5) 4 – Kontaktvööndiskeem
- 6) 5 – Juurdepääsutee lahendus

# SISUKORD

|   |   |
|---|---|
| 1. ÜLDOSA .....   | 4 |
| 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....                    | 4 |
| 1.2. Planeeringu koostamise alus.....                       | 4 |
| 1.3. Vajalikud geodeetilised ja geoloogilised eeltööd ..... | 4 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG .....                       | 4 |
| 2.1. Asend.....   | 4 |
| 2.2. Tehnovõrgud .....                                      | 4 |
| 2.3. Teed ja tänavad .....                                  | 5 |
| 2.4. Haljastus .....  | 5 |
| 2.5. Muinsuskaitse.....                                     | 5 |
| 2.6. Kitsendused .....                                      | 5 |
| 3. PLANEERINGU ETTEPANEK .....                              | 5 |
| 3.1. Üldist .....   | 5 |
| 3.2. Kruvite moodustamise ettepanek.....                    | 5 |
| 3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule.....                 | 6 |
| 3.3. Hoonestuse ettepanek .....                             | 6 |
| 3.4. Heakord ja haljastus .....                             | 6 |
| 3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus .....                 | 6 |
| 3.6. Tulekaitse .....                                       | 7 |
| 3.7. Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....                   | 7 |
| 3.7.1. Juurdepääs.....                                      | 7 |
| 3.7.1. Parkimine.....                                       | 7 |
| 4. VEEVARUSTUS .....  | 8 |
| 5. KANALISATSIOON .....                                     | 8 |
| 5.1. Sadevete kanalisatsioon ja drenaažisüsteem.....        | 8 |
| 6. ELEKTRI-JA SIDEVARUSTUS.....                             | 9 |
| 6.1. Välisvalgustus .....                                   | 9 |
| 6.2. Sidevarustus .....                                     | 9 |

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Uuetoa 1 (katastri numbriga 72701:001:0002) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning määratakse ehitusõigus kahe uue üksikelamu ja nelja abihoonete rajamiseks.

### 1.2. Planeeringu koostamise alus

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 110, 11.02.2014 detailplaneeringu algatamise kohta vastavalt Jaan Videse taotlusele.
- Planeerimisseadus
- Saue Valla ehitusmäärus
- Lähtedokumendid: Saue valla üldplaneering

### 1.3. Vajalikud geodeetilised ja geoloogilised eeltööd

Maa-alale on koostatud geodeetiline mõõdistus ( Töö nr. 14033, Geoport OÜ).

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

Uuetalu 1 kinnistu on hoonestatud (endine talukoht), millel paikneb paekivist aidahoone.

### 2.1. Asend

Planeeritav ala asub Harjumaal Saue vallas Hüüru küla maadel. Ala on piiratud Vääna jõe ja Hüüru külaga lõunas, Vatsla külaga põhjas ning naaberkinnistutega ida ja lääne suunal. Juurdepääs planeeritavale alale on Kodasema teelt põhjas. Planeeritav ala asub Saue valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalas.

Planeeritav ala on valdavalt hoonestamata. Uuetoa krundil, mis paikneb planeeritava ala sees, asub elamukompleks.

### 2.2. Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib Hüüru – Keila kõrgepingeliin. Keskpinge alajaam jääb enam kui 400 meetri kaugusele. Elekter saadakse naaberkrundile tuleva madalpinge liini jätkamisel (vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele).

Uuetoa 1 kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkudega lahendada kinnistutel veevarustus ja kanalisatsioon ühise puurkaevu ja kogumismahutite baasil. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on krundiomanikel kohustus liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised.

### 2.3. Teed ja tänavad

Planeeritavale alale lähim sõideteed on Kodasema tee, mis ühendub Vatsla teega. Juurdepääs planeeritakse Kodasema teelt. Juurdesõiduteedele moodustatakse servituudid.

### 2.4. Haljastus

Planeeritaval ala lääne küljes kasvab kõrghaljastus. Ülejäänud haljastuse moodustab madalakasvuline niit. Kõrghaljastuseta on ala põhja-poolne osa, mis on valdavalt maatulundusmaa. Planeeringu kohaselt tuleb elamukrundid haljastada. Kruntidele istutatakse kõrghaljastust.

### 2.5. Muinsuskaitse

Planeeritavast alast lõuna poole jääb arheoloogiline mälestis (kivi) registri numbriga 18949. Objektile on planeeringus määratud 50 meetrine kaitsevöönd. Kaitsevööndisse on määratud haljastusala. Kaitsevööndist ei lähe läbi tehovõrke ja kaitsevööndisse ei rajata piirdeid. Muinsuskaitse objektile on tagatud juurdepääs. Arvestades asjaolu, et osale planeeringualast ulatub arheoloogiamälestise kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja mullatöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt on leidja kohustatud kaevetööd peatama, leiu jätma leiu kohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Saue Vallavalitsusele (MuKS § 30–33, § 443);

### 2.6. Kitsendused

Pos 1 krundil on servituudi vajadus trassivaldaja kasuks elektrikaablile trassikoridori pikkuses ja laiuses 1+1m. Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonitorustikule trassikoridori kaitsevööndi ulatuses. Trassi asukoht määratakse edasises planeerimise etapis. Pos 2 krundile on servituudi vajadus trassivaldaja kasuks elektrikaablile trassikoridori pikkuses ja laiuses 1+1m. Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonitorustikule trassikoridori kaitsevööndi ulatuses. Trassi asukoht määratakse edasises planeerimise etapis. Pos 3 krundil on servituudi vajadus juurdepääsuteele kruntidele pos 1, pos 2. Planeeringuala läbib Elering AS-kuuluv 110kV õhuliin Harku-Keila L112, mille kaitsevööndi ulatus on 25 m õhuliini teljest kummalegi poole.

## 3. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 3.1. Üldist

Planeeringu maa-ala asub Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusosalal. Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 110, (11.02.2014)

### 3.2. Kruntide moodustamise ettepanek

Planeeringuga moodustatakse kaks uut elamumaa sihtotstarbega krunti (suurustega 3 688m<sup>2</sup> ja 3 064m<sup>2</sup>) üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Ülejäänud kinnistul (algselt 28,77 ha) ehitusõigust ei määrata. Küll aga rajatakse servituut transpordi teele kruntidele ligipääsuks. Planeeritava ala suurus on 6 752m<sup>2</sup>.

### 3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala tiheasustusala. Praegune maaotstarve on maatulundusmaa. Planeeritavad krundid on suuremad, kui minimaalne lubatud väärtus üldplaneeringus. Eramud vastavad mahult üldplaneeringus nõutavatele klassikalistele ehitusmahtudele.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa.

### 3.3. Hoonestuse ettepanek

Planeeritav Uuetoa 1 hoonestus lähtub suuresti olemasolevast paekivist aidahoone asukohast, mis tahetakse renoveerida ja millele tahetakse teha juurdeehitus. Planeeritav Uuetoa 2 hoonestuse juures on arvestatud, et hoone paigutamisel krundi põhja serva, jääb krundi aed lõuna-päikese kätte. Samuti eraldab hoone sel viisil aeda naabritest.

Juurdepääsutee Uuetoa 2 krundile on toodud ümber Uuetoa 1 krundi, mitte otse Uuetoa 1 ja naaberkiinnistu vahelt, kuna viimase variandi korral oleks jäänud autodee Uuetoa 1 hoonele liiga lähedale. Sealne hoonestus on hõre ja seega on planeeringu krundid suured. On püütud säilitada rahulikku miljööd. Uuetoa 2 krundile minev sõidutee oleks soovitatavalt lihtsalt niidule sissesõidetav tee, et vältida uusarenduste-taolist asfaltkatedega teede atmosfääri.

Hoonete arv krundil 3, millest üks on peahoone ning 2 on abihooned. Üksikelamud on ette nähtud kuni 2-korruselised, max. kõrgusega 8,5 m maapinnast. Abihooned on ette nähtud kuni 1-korruselised, max. kõrgusega 5,0 m maapinnast. Hoonete fassaadide viimistlus lahendada jälgides kõrvalolevat hoonestust ning piirkonnas välja kujunenud ehitustava. Vältida imiteeritavate viimistlusmaterjalide kasutamist.

Planeeringualale ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.

### 3.4. Heakord ja haljastus

Planeeritava ala arhitektuursed ja maastiku kujundamise ettepanekud tulenevad soovist luua hubane keskkond. Selleks on väga oluline anda järgmises projekteerimise etapis arhitektuursed lahendused hoonetele, väikevormidele, kruntide piiretele. Planeeritav maa-ala on hetkel ilma olulise kõrghaljastusest. Selle tõttu on plaanis haljastada kõrgepingeliini kaitsevööndi ja hoonestuse vaheline ala (puud istutatakse kõrgepingeliini 25m+25m laiusest kaitsevööndist väljapoole). Samuti on soovitatav rajada elamu ja haljasalamaa kruntidele kõrghaljastust nii palju, kui krundil toimuv tegevus seda võimaldab. Lisaks haljastuselementide kavandamisele, on oluline läbi mõelda ka piirete ühtne lahendus.

### 3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele

olemasolevatele kinnistutele.

Planeeringualale jääb arheoloogiamälestis reg. nr. 18949. Selle ümber on arvestatud 50m kaitsevöönd.

Rajatavale puurkaevule kaitsevööndit ei määrata, kuna ööpäevane veetarbimise hulk jääb alla 10m<sup>3</sup>. Kogumismahutid rajatakse puurkaevust võimalikult kaugemale ja veesoontest allavoolu.

Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivatest piirangutest. Kruntide jaotamisel ja hoonestusõiguse määramisel on lähtutud põhimõttest, et kahjulikud mõjud, mis tulenevad ohutekitajatest (maanteed ja tootmisettevõtted) jääksid elamualadest võimalikult kaugemale.

Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtutud Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt on jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete käitlust või andma need käesoleva eeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele. Kõigil jäätmetekitajatel peavad olema individuaalsed kogumisvahendid. Tiheasustusega aladel on jäätmetekitajatel kohustus ühineda korraldatud jäätmeveoga. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Saue vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

### **3.6. Tulekaitse**

Hoonete paigutamisel on lähtutud tuleohutuse eeskirjast (ET-1 0109-0235), punkt 6, tabel 8, mis määratleb hoonete vahelised kujud vastavalt tulepüsivusklassile. Käesolevas planeeringus on pakutud hoonete vahelisteks kujadeks üle 10 meetri, mis võimaldab paigutada kruntidele TP-3 tulepüsivusklassiga hoonestust.

Standart EVS 812-6:2012 lubab mitte ehitada eraldi välist veevõtukohta kustutusveele üksik või kaksikelamule kui hoonetevaheline kuja on üle 40 m.

### **3.7 Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

#### **3.7.1 Juurdepääs**

Juurdepääs planeeringualale toimub põhjast Kodasema teelt. Planeeritavatele kruntidele moodustatakse juurdepääsuservituudid. Servituuti vajavad sõiduteed on märgitud eraldi joonisel.

Kodasema tee ja planeeritava ala vaheline krunt on riigimaa. Võtta vastu detailplaneering tingimusega, et enne ehitusloa taotlust peab juurdepääsuservituut olema rajatud.

Uuetoa 1 kinnistu omanik on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.

#### **3.7.1 Parkimine**

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt. Igale planeeritavale elamumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis „Elamute parkimismormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter)“ äärelinnale määratud normile.

| Pos nr | Ehitise otstarve | Normatiivne arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv |
|--------|------------------|---------------------|---------------------------------|---|
| 1      | Üksikelamu       | 2+1                 | 3                               | 3   |
| 2      | Üksikelamu       | 2+1                 | 3                               | 3   |

### 3.8 Ehitusõiguse tabel

Kinnistute kohta esitatavad näitajad

| POS NR | ADDRESS                   | KRUNDI SUURUS m <sup>2</sup> | MAX EHITUSALUNE PIND m <sup>2</sup> | HOONETE MAX KORRUSELISUS | HOONETE MAX KÕRGUS m   | HOONETE ARV KRUNDIL | MAA SIHT-OTSTARVE PLANEERITAV | MAA SIHT-OTSTARVE KAT. ÜKSUS | MAX SULETUD BRUTO-PIND (m <sup>2</sup> ) | PARKIMIS-KOHTADE ARV norm. DP |   |
|--------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------|---|
| 1      | -                         | 3688m <sup>2</sup>           | 350m <sup>2</sup>                   | Elamu 2 Abihoone 1       | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1+2                 | E                             | Maatulundus maa              | 500m <sup>2</sup>                        | 2                             | 2 |
| 2      | -                         | 3064m <sup>2</sup>           | 350m <sup>2</sup>                   | Elamu 2 Abihoone 1       | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1+2                 | E                             | Maatulundus maa              | 500m <sup>2</sup>                        | 2                             | 2 |
| 3      | -<br>(ülejääänud maa-ala) | 280948m <sup>2</sup>         |                                     |                          |                        |                     | Ehitusõigust ei määrata       | Maatulundus maa              |  |                               |   |

\* Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

## 4. VEEVARUSTUS

Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja –kanalisatsioonivõrkudega lahendatakse kinnistutel veevarustus ja kanalisatsioon ühtse puurkaevu ja kogumismahuti baasil. Ühe elamu ööpäevane veekasutus on keskmiselt 1 kuupmeeter.

## 5. KANALISATSIOON

Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja –kanalisatsioonivõrkudega lahendatakse kinnistutel veevarustus ja kanalisatsioon ühise puurkaevu ja kohumismahutite baasil. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaehitamist liitatakse ühise süsteemiga. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised.

### 5.1 Sadevete kanalisatsioon ja drenaažisüsteem

Sadevesi immutatakse haljasaladel oma kinnistutel või võetakse majapidamises taaskasutusele. Arvestatav pinnasevesi alal puudub, seega drenaaži rajamine pole ilmingimata vajalik.



## **6. ELEKTRI-JA SIDEVARUSTUS**

Uuetoa 1 kinnistule planeeritava hoonestuse elektrienergiagavarustamine nähakse ette Uuetoa krundile (katastrinumber 72701:001:0730) tuleva madalpingeliini jätkamisel (postilt nr. 19) 0,4kV maakaabelliiniga (TEHNILISED TINGIMUSED MADALPINGE LIITUMISEKS Nr. 218444. Elektrilevi OÜ). Madalpinge liin algab Muinasasula keskpinge jaotusalajaamast. Sektsioon I, jaotusfiider F3. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga jääb krundile pos nr 2. Reserveeritud on maa-alad elektrivõrkude ehitamiseks, määratud servituudialad nende võrkude ekspluateerimiseks. Elektrivarustuse osa koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega Nr. 220092, 14.05.2014 (lisa nr. 2). Antud tehnilised tingimused ei jäta kohustust maaomanikule lasta Elektrilevi OÜ'l planeerida ja ehitada trass.

### **6.1 Välisvalgustus**

Välisvalgustus projekteeritakse kruntide siseselt. Valgustuse liigid määratakse järgmistes planeermise staadiumites.

### **6.2 Sidevarustus**

Planeeritavale alale sidevarustust ei paigaldata.

## Kooskõlastuste koondtabel

UUETOA 1 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING  
(kooskõlastused digitaalselt cd-peal)

Uuetoa 1 kinnistu, Hüüru küla, Saue Vald, Harjumaa

| JRK NR | KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIION | KOOSKÕ-<br>LASTUSE AEG<br>JA NR      | KOOSKÕLASTUSTUSE ÄRAKIRI  | KOOSKÕLASTUSE<br>ORIGINAALI ASUKOHT | MÄRKUSED |
|--------|-----------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|----------|
| 1      | Elektrilevi OÜ              | 22.09.2014<br><br>Nr.<br>7691622447  | KOOSKÕLASTATUD 22.9.2014<br><br>Jelena Armas  | CD                                  |          |
| 2      | Muinsuskaitseamet           | 6.10.2014<br><br>Nr.<br>23492        | KOOSKÕLASTATUD 6.10.2014<br><br>Muinsuskaitseameti Harjumaa vaneminspektor Silja Konsa                              | CD                                  |          |
| 3      | Päästeameti Põhja-Keskus    | 6.10.2014<br><br>Nr.<br>K-VT/55-digi | KOOSKÕLASTATUD 6.10.2014<br><br>Päästeameti Põhja päästeskuse Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor Viktoria Tilk | CD                                  |          |
| 4      | Elering AS                  | 06.05.2015<br>nr 14-<br>1/2015/972   | KOOSKÕLASTATUD<br>Enno Bender<br><br>Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja  | CD                                  |          |