

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

SAUE VALD, HÜÜRU KÜLA

VÄLJAMAA KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

STAADIUM:	DETAILPLANEERING
TÖÖ NR:	036
TELLIJA:	HÜÜRU KINNISVARA OÜ
KOOSTAJA:	JAH ARHITEKTID OÜ REG NR 12501279 EEP003190
VASTUTAV SPETSIALIST:	HOLDEN VIDES KUTSE NR 117205, TASE 7 TEL. 53 333 623 holdenvides@gmail.com

SISUKORD

1. ÜLDOSA	5
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	5
1.3. Planeeringu algatamise lähtedokumendid.....	5
1.3.1 Õigusaktid.....	5
1.3.2 Liigilt üldisemad planeeringud	5
1.3.3 Koostatavad planeeringud	5
1.3.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	5
1.3.5 Eesti Standardid.....	5
1.3.6 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	6
2.1. Üldist.....	6
2.2. Asukoht.....	6
2.3. Tehnovõrgud	6
2.4. Teed ja tänavad	7
2.5. Haljastus	7
2.6. Kitsendused	7
3. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
3.1. Üldist	7
3.2. Kruuntide moodustamise ettepanek.....	7
3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule.....	8
3.3. Hoonestuse ettepanek	8
3.4. Heakord ja haljastus	9
3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus	9
3.6. Planeeringuga kaasnenud uuringud.....	10
3.7. Tulekaitse	10
3.8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	10
3.7.1 Juurdepääs.....	10
3.7.2 Parkimine.....	11
3.9. Ehitusõiguse tabel	11
3.10. Etapilisus.....	12

3.9.1. Etapp 1.....	12
3.9.2. Etapp 2.....	12
3.9.3. Etapp 3.....	12
3.9.4. Etapp 4.....	13
4. VEEVARUSTUS	13
5. KANALISATSIOON	13
5.1 Sadevete kanalisatsioon ja drenaazisüsteem.....	13
6. ELEKTRIVARUSTUS.....	14
6.1 Välisvalgustus	14
6.2 Sidevarustus	14
7. SOOJAVARUSTUS.....	14
8. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	14

PLANEERINGUGA KAASNEVAD DOKUMENDID

- 1) Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta Nr. 1141. 12.09.2018
- 2) Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 316985. 02.10.2018
- 3) Elektrilevi OÜ kooskõlastus
- 4) Kovek OÜ tehnilised tingimused
- 5) Kovek OÜ kooskõlastus
- 6) Päästeameti Põhjakeskuse kooskõlastus
- 7) Radooniuring
- 8) *Eleringi kooskõlastus*

JONISED

- 1) Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
- 2) AS - 00 Asukohaskeem
- 3) AS - 01 Kontaktvööndiskeem
- 4) A - 01 Detailplaneeringu Põhijoonis
- 5) A – 02 Tehnovõrkude Koondplaan
- 6) Geodeetiline alusplaan
- 7) Etapilisuse joonis

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu kokku 34-ks üksikelamu,- sotsiaal-, transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute, kahe korteriga elamute ja abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 29 elamukrunti, millest 27 üksikelamukrunti kavandatakse üksikelamute püstitamiseks ning kaks elamukrunti on kavandatud kahe korteriga elamute püstitamiseks. Transpordimaa krundid kavandatakse juurdepääsuteede ja kergliiklusteede rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering koostatakse Väljamaa kinnistust 7,5 ha maa-alale. Planeering kavandatakse ellu viia etapiviisiliselt (märgitud seletuskirja punktis 3.10).

1.2. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 1141, 21.06.2016 detailplaneeringu algatamise kohta vastavalt JAH Arhitektid OÜ taotlusele

1.3. Planeeringu algatamise lähtedokumendid

1.3.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 84. 01.10.2014. Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54. 02.06.2015. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

1.3.2 Liigilt üldisemad planeeringud

- Saue valla üldplaneering

1.3.3 Koostatavad planeeringud

- Piirkonnas ei ole momendil teisi koostatavaid detailplaneeringuid

1.3.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

- Maa-alale on koostatud geodeetiline mõõdistus
- Radooniuuring

1.3.5 Eesti Standardid

- EVS 843:2016 Linnatänavad

1.3.6 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi tehnilised tingimused
- Kovek OÜ tehnilised tingimused

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeringualal puudub hoonestus. Planeeringualast lõunapoole jääb vana talukompleks, mis on jaotatud 5 elamumaa krundiks. Läbi planeeringu ala põhjast lõunasse jookseb looduslik paekivitee nende 5 elamumaa krundini. Alast põhja- ja loodepoole jäävad Vatsla uued funktsionalistlikud eramud.

Planeering asub õhukese muldkattega (10cm-30cm) paekivipinnal. Elektrimaakaablid veetakse Kadaka teelt. Ühisvesi ja ühiskanalisatsioon liidetakse Kovek OÜ võrku Kodasema teel. Ülepumplad rajatakse planeeritava ala põhja- ja lõunaossa.

2.2. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Hüüru külas Tallinn-Paldiski maantee ja Vatsla tee ning Kodasema tee vahelisel maa-alal. Põhja poolt piirneb Vatsla tee ja Kodasema tee ääres paiknevad hoonestatud elamumaadega. Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestamata maatulundusmaadega. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 8,0 ha. Planeeringu alast põhja- ja loodepoole jäävad Vatsla küla uued eramud. Ülejäänud suundades ehitisi pole. Planeeritavast alast 20% suurune ühiskondlik maa jääb planeeringu ala ja Vatsla uue elamurajooni vahele, kasutamiseks mõlemale osapooltele. Ühiskondlik maa on planeeritud lineaarse pargina, mis tulevikus võiks ühendada Vatsla küla uute arendustega (Mare ja Karjavälja kinnistud, Vatsla küla) üheks tervikuks.

Planeering seob hetkel eraldiseisvad elamumaa kinnistud Linnulennu, Linnumetsa, Uuetoa, Tuuletallaja ja Kivikaku üheks tervikuks Vatsla külaga ja loob neile ühisvee ja -kanalisatsiooni võimalused ja rajab lähedusse asfaltkattega sõidutee kergliiklustee. Hetkel on viiele elamumaale juurdepääs looduslikult paekivi teelt, mahutitepõhine kanalisatsioonisüsteem ja vesi puurkaevude näol.

Tuule takistamiseks kaevatakse Väljamaa kinnistu piirile paekivisse 6 m vahedega 1m³ suurused augud ning istutatakse Eesti kliimale kohaldatud tugevakasvulised Jaapani pihlakad (*Sorbus Commixta Dodong*). Puud kasvavad kuni 6 meetri kõrguseks.

2.3. Tehnovõrgud

Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette uuest planeeritavast ühetrafolisest alajaamast. Alajaama asukoht võimalikult koormuskeskme lähedal, planeeritava tee ääres, selle teenindamiseks jäetud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uus planeeritav alajaam saab toite 10 kV maakaablist, sisselõikega maakaablist nr. 19606.

Detailplaneeringu alast põhjapool Kodasema teel asuvad Kovek OÜ liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga ja ühisveega. Läbi Jaanivälja kinnistu teostatakse horisontaalpuurimine kuni planeeringualani ja rajatakse surveveetorud, survekanalisatsioon, ülepumpla ja isevoolne kanalisatsioon.

2.4. Teed ja tänavad

Väljamaa kinnistule on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Kodasema teelt), üle Eesti Vabariigi omandis oleva Jaanivälja kinnistu, millel paikneb ajalooliselt väljakujunenud juurdepäästee. Planeeringualasse on hõlmatud Jaanivälja kinnistust (2 904 m²) suurune transpordimaa krunt, mis jääb olemasoleva juurdepääsutee koridori, et tagada juurdepääs planeeritavate elamukruntideni. Samas võib tekkida vajadus tulevikus juurdepääsutee kasutamise võimalus samas piirkonnas planeeritavatele uutele elamualadele. Tegemist oleks avaliku tänavaga ning see on seotud avaliku huviga. Saue vald peab antud asukohta avaliku tee rajamist otstarbekaks. Tegemist on Saue Vallavalitsuse ettepanekuga, mille kaalumisel on arvestatud riigimaa kinnistu kaasamisega planeeringualasse, mis tagaks parima lahenduse juurdepääsu tagamiseks. Saue Vallavalitsus on sõlminud Väljamaa kinnistu omanikuga (edaspidi nimetatud arendaja) kirjaliku kokkuleppe, et juurdepääsutee väljaehitamine jääb arendaja finantseerida ning Saue vald on valmis võtma juurdepääsutee peale väljaehitamist munitsipaalomandisse, mille kohta on andnud oma kooskõlastuse Maa-amet.

Jaanivälja kinnistule rajatakse 5,0 m laiune asfalttee ja 2,0 m laiune kergliiklustee, et tagada planeeringualale ligipääs. Planeeringualal rajatavate asfaltteede laius 4,6 m ja kergliiklusteed 1,5 m. Kergliiklustee on ette nähtud Kodasema teelt olemasolevate elamumaa kruntideni. Kergliiklusteede jaoks nähakse ette koridorid vastavalt Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringule ja Saue valla üldplaneeringule.

Kõik arendusesisesed tänavad on valgustatud tänavavalgustusega vastavalt nõuetele.

2.5. Haljastus

Planeeritava ala ümbruse moodustab madalakasvuline niit. Planeeringuala läänepoolsel küljel kasvavad kadakapõõsad. Planeeringuala loode- ja põhjapoolse piiritaga asub kõrgekasvuline männimets kadaka põõsastikuga. Planeeringuala kirde ja ida osa palistatakse Jaapani pihlaka hekiga (*Sorbus Commixta Dodong*). Eesti kliimale kohaldatud hübriid puud istutatakse 6,0m laiuste vahedega nendele spetsiaalselt kaevatud mullakonteineritesse. Puud kasvavad kuni 6,0m kõrguseks.

2.6. Kitsendused

Pos 28, 32, 33, 35 – Kõrgepingeliini kaitsevöönd 25 m keskteljest.

Pos 32, 33, 34, 35 – Juurdepääsuservituut Uuetoa kinnistu, Linnumetsa kinnistu, Linnulennu kinnistu, Kivikaku kinnistu või Tuuletallaja kinnistu kasuks.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu maa-ala asub Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusosal. Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 1141, (12.09.2018).

3.2. Kruntide moodustamise ettepanek

Planeeringuga moodustatakse 4-etapis 29 elamumaa sihtotstarbega krunti vastavalt üldplaneeringus lubatud suurustele alates 1500m² üksikelamute, kahe korteriga elamute (kruntide lubatud suurus alates 2000 m²), abihoonete rajamiseks, 2 sotsiaalma sihtotstarbega

krunti (üldkasutatav maa 100%), mis moodustavad 20% kogu planeeringualast ja 3 transpordimaa krunti.

3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala tiheasustusala. Praegune maaotstarve *Väljamaa* kinnistul on maatulundusmaa. Planeeritavad krundid on vastavas suuruses üldplaneeringus nõutule. Eramud vastavad mahult üldplaneeringus nõutavatele ehitusmahtudele.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringu kaardist

3.3. Hoonestuse ettepanek

Planeeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigused üksikelamute, kahe kahe korteriga elamu ja abihoonete püstitamiseks. Läbi nende kruntide seotakse Vatsla külaga üheks tervikuks (luuakse ühisvee ja -kanalisatsiooni võimalused ja rajatakse kergliiklustee ja asfaltkattega juurdepääs sõidukitele) hetkel eraldiseisvatele elamumaadele; Linnulennu, Linnumetsa, Uuetoa, Tuuletallaja ja Kivikaku.

Planeeringuga moodustatakse eraldi transpordimaa krunt, mis kõiki elamumaa krunte ühendab. Projekteeritavate elamumaade pindalast 20% suurune ühiskondlik maa jääb planeeringu ala ja Vatsla uue elamurajooni vahele, kasutamiseks mõlemale osapoolele. Ühiskondlik maa on planeeritud lineaarse pargina, mis tulevikus võiks ühendada Vatsla küla uute arendustega (Mare ja Karjavälja kinnistud) üheks tervikuks.

Hoonete arv krundil 3, millest üks on eluhoone ning 2 on abihooned. Üksikela mud on ette nähtud kuni 2-korruselised, max. kõrgusega 8,5 m maapinnast. Abihooned on ette nähtud kuni 1-korruselised, max. kõrgusega 5,0m 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.

Arhitektuur hoitakse keskkonda sobitavana ja lihtsana. Katusekalletele piiranguid ei esitata, kuna planeeringuala põhjaosas on lamekatusega funktsionalistlikud hooned ja planeeringu lõunaosas taluarhitektuur. Keskkonna sobituv arhitektuur peaks siduma neid kahte – kaasaegne funktsionalistlik taluarhitektuur.

Toonid peavad olema maalähedased. Kasutatavad värivid võivad olla valgest kuni mustani või materjalidest tulenevad värvid – näiteks oranž savikatus, rohekas klaas, oranž roostene vask, naturaalne punakas või kollakas puit jne.

Piirded on lubatud krundipiirile kuni 1.5 m kõrgused. Lubatud ei ole kivipostid, sepi statud aiad ja teeäärsed metallvõrkaiad. Piirded ei ole kohustuslikud.

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. 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.

Tuule takistamiseks kaevatakse *Väljamaa* kinnistu põhja- ja idapiirile paekivisse 6 m vahedega 1m³ suurused augud ning istutatakse Eesti kliimale kohaldatud tugevakasvulised Jaapani pihlakad (*Sorbus Commixta Dodong*). Puud kasvavad kuni 6 meetri kõrguseks.

Projekteeritavate elamumaade pindalast 20% suurune ühiskondlik maa jääb planeeringuala ja Vatsla uue elamurajooni vahele, kasutamiseks mõlemale osapoolele. Ühiskondlik maa on planeeritud lineaarse pargina, mis tulevikus võiks ühendada Vatsla küla uute arendustega (Mare ja Karjavälja kinnistud) üheks tervikuks. Samuti on plaanis ühendada rohealadega Vatsla ja Hüüru küla.

Planeeringualal kaevetöödest ülejääv pinnas ladustatakse planeeringualast väljas ja kogutakse kokku hiljem maastikuarhitektuursete vormide elluviimiseks ja ka planeeringualas ühiskasutatavatel aladel reljeefi loomiseks ja lastele jalgratta- ja kelgumägedeks.

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.

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.

Jäätmeäitluse korraldamisel on lähtutud Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt on jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete äitlust või andma need käesoleva eeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmeäitlusettevõttele. 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. Planeeringuga kaasnenud uuringud

Planeeringuga teostati planeeringualal radooniuring, mille mõõdetud tulemused 9, 16 ja 12kBq/m³ ja arvutuslikud tulemused 45, 49, 46kBq/m³ jäid normaalse radoonisisalduse piiridesse (<50kBq/m³), kuid arvestades mõõtmise viga 10%, tuli suurim tulemus 53,9kBq/m³, mille kohaselt peaks ehitamisel kaaluma radoonitakistavaid lahendusi.

3.7. 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 8 meetri, mis võimaldab paigutada kruntidele TP-3 tulepüsivusklassiga hoonestust.

Planeeringuala kaetakse hüdrantidega viisil, et elamumaad oleksid hüdrandi 100m raadiuse sees. Hüdrantide vee läbilaskevõime on 10l/s. On ettenähtud, et tagatud on 3 tundi tulekustutusvett. See lahendatakse Kovek OÜ olmevee süsteemist.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5m laiune juurdesõidutee. Planeeringualal on tagatud etapilisel ehitamisel ajutised tuletõrje autole ringikeeramise plats läbimõõduga 12m.

3.8 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

3.7.1 Juurdepääs

Planeeringuala piirneb Eesti Vabariigi omandis oleva Jaanivälja (72701:001:0807) kinnistuga.

Väljamaa kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse lahendada juurdepääsutee üle Jaanivälja kinnistu elamukruntidele ning samas võib tekkida vajadus tulevikus juurdepääsutee kasutamise võimalus samas piirkonnas planeeritavatele uutele elamualadele. Detailplaneeringuga kavandatakse Jaanivälja kinnistul transpordimaa krundi moodustamist ning ühendustee rajamist. Tegemist oleks avaliku tänavaga ning see on seotud avaliku huviga. Saue vald peab antud asukohta avaliku tee rajamist otstarbekaks. Tegemist on Saue Vallavalitsuse ettepanekuga, mille kaalumisel on arvestatud riigimaa kinnistu kaasamisega planeeringualasse, mis tagaks parima lahenduse juurdepääsu tagamiseks.

Planeeringualasse on hõlmatud Jaanivälja kinnistust transpordimaa krunt (põhijoonisel märgitud pos nr 32), mis jääb olemasoleva juurdepääsutee koridori. Saue Vallavalitsus on sõlminud Väljamaa kinnistu omanikuga kirjaliku kokkuleppe, et juurdepääsutee väljaehitamine jääb omaniku finantseerida ning Saue vald on valmis võtma juurdepääsutee peale väljaehitamist

munitsipaalomandisse. Jaanivälja kinnistule rajatakse 5m laiune asfaltbetoonkateega, et tagada planeeringualale ligipääs. Planeeringualal rajatavate asfaltteede laius on 4, 6m. Kergliiklusteede jaoks nähakse ette koridorid vastavalt Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringule ja Saue valla üldplaneeringule.

3.7.2 Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt. Igale planeeritavale üksikelamuga elamumaa krundile on planeeritud 2 parkimiskohta. Paariselamuga elamumaale on ettenähtud vastavalt normatiivile 4 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv toodud positsioonide kaupa ehitusõiguse tabelis.

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

3.9 Ehitusõiguse tabel

POS NR	KRUNDI SUURUS m ²	MAX EHITUS-ALUNE PIND-ALA	HOONE-TE MAX KORRUSE-LISUS	HOONE-TE MAX KÕRGUS (m)	HOONE-TE ARV KRUNDIL	MAA SIHT-OTSTARVE PLANEERITAV	MAA SIHT-OTSTARVE KAT. ÜKSUS	MAX SULETUD BRUTO-PIND (m ²)	PARKIMIS-KOHTADE ARV Norm./DP
1	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
2	1553m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
3	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
4	1555m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
5	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
6	1554m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
7	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
8	1554m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
9	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
10	1554m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
11	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
12	1554m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
13	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
14	1554m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
15	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
16	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
17	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
18	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
19	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
20	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
21	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2

22	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
23	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
24	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
25	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 2
26	1500m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 4
27	1508m ²	350m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 8,5m Abihoone 5m	1E + 2A	E	Maatulundus maa	500m ²	2 / 4
28	2416m ²	650m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 9,0m Abihoone 5m	1(P)E + 2A	E	Maatulundus maa	900m ²	4 / 4
29	2826m ²	650m ²	Elamu 2 Abihoone 1	Elamu 9,0m Abihoone 5m	1(P)E + 2A	E	Maatulundus maa	900m ²	4 / 4
30	7243m ²	-	-	-	-	ÜM	Maatulundus maa	-	-
31	7562m ²	-	-	-	-	ÜM	Maatulundus maa	-	-
32	2904m ²	-	-	-	-	LT	Maatulundus maa	-	-
33	13110m ²	-	-	-	-	LT	Maatulundus maa	-	-
34	975m ²	-	-	-	-	LT	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.

Pos nr 1-27 on lubatud püstitada üksikelamud ja abihooned.

Pos nr 28 ja 29 on lubatud püstitada kahe korteriga elamud ja abihooned.

3.10 Etapilisus

3.9.1. Etapp 1

Esimeses etapis ehitatakse planeeringualal välja vajalikud tehnovõrgud (elekter, ühisveesüsteem, ühiskanaliseatsioon) 8-le eramule. Rajatakse asfaltkattega juurdepääsutee Kodasema teelt planeeringualani ja kruntideni. Istutatakse planeeringuala idapoolsele küljele kõrghaljastus.

3.9.2. Etapp 2

Teises etapis ehitatakse välja vajalikud tehnovõrgud (elekter, ühisveesüsteem, ühiskanaliseatsioon) 7-le eramule. Rajatakse asfaltkattega juurdepääsutee ja kergliiklustee Kodasema teelt kruntideni. Ehitatakse välja tänavavalgustus. Ehitatakse välja positsioon 31 ühisalal maastikuarhitektuursed pinnavormid ja rajatakse parki kergliiklustee.

3.9.3. Etapp 3

Kolmandas etapis ehitatakse välja vajalikud tehnovõrgud (elekter, ühisveesüsteem, ühiskanaliseatsioon) 6-le eramule. Rajatakse asfaltkattega juurdepääsutee ja kergliiklustee kruntideni. Ehitatakse välja tänavavalgustus. Istutatakse planeeringuala põhjapoolsele küljele kõrghaljastus. Ehitatakse välja positsioon 30 ühisalal multifunktsionaalne mänguväljak, maastikuarhitektuursed pinnavormid ja rajatakse parki kergliiklustee.

3.9.4. Etapp 4

Neljandas etapis ehitatakse välja vajalikud tehnovõrgud (elekter, ühisveesüsteem, ühiskanalisatsioon) ülejäänud 8-le eramule. Rajatakse asfaltkattega juurdepääsutee ja kergliiklustee ülejäänud kruntideni. Ehitatakse välja tänavavalgustus ja positsioon 32 tänavavalgustus.

4. VEEVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud vastavalt Kovek OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Planeeringuala arvutuslik veevajadus on 20,0m³. Planeeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Planeeringuala ühendub Kovek OÜ ühisveevärgiga Kodasema teel. Ühinemiseks puuritakse horisontaalne 250mm auk Jaanivälja kinnistult ja tõmmatakse sinna sisse veesurvetoru koos survekanalisatsioonitoruga. 3. ja 4. etapiga ehitatakse välja planeeringuala sisene survevee ringtoide.

Vee- ja kanalisüsteemide väljaehitamiseks koostatakse eraldi projekt.

5. KANALISATSIOON

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Kovek OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Planeeringuala arvutuslik heitvee kogus on 20,0m³. Planeeringuala kanalisatsioon on lahendatud ühiskanalisatsiooni baasil. Planeeringuala ühendub Kovek OÜ ühiskanalisatsiooniga Kodasema teel. Ühinemiseks puuritakse horisontaalne auk Jaanivälja kinnistult ja tõmmatakse sinna sisse survekanalisatsioonitoru koos veesurvetoruga. Planeeringuala madalamasse lõunaosasse paigaldatakse reovee ülepumpla, kuhu planeeringualalt iseoolne kanalisatsioon kokku jookseb. Kanalisatsioonitorustik näha ette lahkvoolne.

Survekanalisatsioonitorustikku liitumispunkti liituda planeeritava reovee ülepumplaga, mille asukohta ja võimsuse valikul tuleb arvestada kuni 30% võimsuse varuga perspektiivsete lähinaabrite külgeühendamise võimaldamiseks.

Kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on planeeritud reoveetorustik kõikide kruntideni, millistele on kavandatud hoonestus. Torustike tassid on planeeritud teemaale. Igale kinnistule on ette nähtud liitumispunkt, mis asub teemaal. Maapinna reljeef ei võimalda ilma ülepumpamiseta trassside rajamist, seega tuleb rajada purustiga ülepumpla. Pumplakaev jääb edaspidi ka avariimahutiks, kust vajadusel heitveed paakautoga ära veetakse. Pumpla kaevu maht ning purustiga pumba tootlikkus arvestatakse kanaliseeritava reovee koguse järgi. Pumpla varustatakse tasemeanduriga varustatud alarmsüsteemiga. Pumplakaevu võib paigaldada kas kaks kanalisatsiooni pumpa (kummagi tootlikkus 50% koguvajadusest) või üks pump 100% tootlikkusega (reservpump on kas laos või on vajadusel kiirelt asendatav). Pumplakaevus peab olema vastav seadmestik (tõstesiinid, tõstetrossid), mis võimaldavad pumpade hoolduseks või vahetamiseks väljatõstmist. Pumpade survetorustikul paigaldada tagasivooluklapid. Pumplakaevu konstruktsioon on soovitatavalt plastist, iseankurduva kaevu kujul.

5.1 Sadevete kanalisatsioon ja drenaazisüsteem

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

6. ELEKTRIVARUSTUS

Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette uuest planeeritavast ühetrafolisest alajaamast. Alajaama asukoht võimalikult koormuskeskme lähedal, planeeritava tee ääres, selle teenindamiseks jäetud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uus planeeritav alajaam saab toite 10 kV maakaablist, sisselõikega maakaablist nr. 19606.

Krundipiiridele paigaldatakse mitmekohalised liitumiskilbid, mis saavad toite 0,4kV ringtoitena paigaldatud maakaablist. Planeeringualal on sõiduteede äärde ettenähtud 2m laiune koridor perspektiivse 20kV maakaabelliini paigaldamiseks. Kaablitele moodustatakse eraldi reaalservituut 1m keskteljest võrguvaldaja kasuks. Alajaamale moodustatakse servituut 2m alajaamast.

6.1 Välisvalgustus

Välisvalgustus on projekteeritud postidel valgustite näol etapiviisiliselt. Autoteed valgustatakse vastavalt nõuetele.

6.2 Sidevarustus

Planeeritavale alale sidevarustust ei paigaldata.

7. SOOJAVARUSTUS

Hoonete kütmine on lokaallahendusega, mis antakse ehitusprojektis. Lubatud on nii maaküte kui ka pellet- või puiduküte.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Hüüru küla Väljamaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja kinnistu omaniku vahel 7. juunil 2019. aastal sõlmitud nr 12-2/445/2019 lepingu alusel.

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Väljamaa kinnistu ja lähiala detailplaneering. Hüüru küla, Saue vald, Harju Maakond.

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE AEG/NR	KOOSKÖLASTUSTUSE ÄRAKIRI	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUSED
1	Elektrilevi OÜ	30.10.2018/ 7667788176	Maie Erik	Digitaalse projektiga kaasas (allkirjastatud digitaalselt)	
2	Kovek OÜ	12.11.2018	Aare Sõer	Digitaalse projektiga kaasas (allkirjastatud digitaalselt)	
3	Päästeameti Põhja-Keskus	12.10.2018	Tõnis Ristimägi	Digitaalse projektiga kaasas (allkirjastatud digitaalselt)	
4	Elering AS	21.10.2015	Enno Bender	Digitaalse projektiga kaasas (allkirjastatud digitaalselt)	
5	Maa-amet	25.03.2019 nr 6- 3/19/1346-3	Kristi Kivimaa	Digitaalse projektiga kaasas (allkirjastatud digitaalselt)	

Seletuskirja koostas Holden Vides.