

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 16.10.2007.a., nr. 752, Hüüru küla, Hüüru Vesiveski 2 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- maa-ala topograafiline plaan, M 1:500, OÜ Optiset, 2007;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava;
- Suurevälja-3 maaüksuse detailplaneering, Biotek Projekt, 2005;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu jagamine kaheks maaüksuseks ning ehitusõiguse seadmine ühekorteriga väikeelamute tarbeks;
- 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 lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal kinnistud	Hüüru Vesiveski 2 kinnistu (72701:002:0566), 14068m ² , maatulundusmaa
Planeeritavale alale juurdepääs	Hüüru-Allika T-11185 maanteelt
Planeeritav ala piirneb	Veski tee 11 (72701:002:0565) mü; T-11185 Hüüru-Allika (72701:002:0377) mü; riigi reservmaa piiriettepanek nr.AT020904001; reformimata maa
Geodeesia	topograafiline plaan, M 1:500, 2007.a.,

	koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef lõuna-põhjasuunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 24,0 - 23,0
Planeeritaval alal olevad hooned	puuduvad
Planeeritaval alal olevad teed	puuduvad
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	puuduvad, olev kuivenduskraav, Vääna jõgi
Rohelised alad, keskkonnakaitse	maa-ala on lage, suurem puudegrupp maantee ja jõe ääres; maa-alale ulatub Vääna jõe veekaitsevöönd 10m, ehit.keeluvöönd 50m, kalda piiranguvöönd 100m; maa-alale ulatub Tallinn-Paldiski mnt san.kaitsevöönd 300m, Hүүru-Allika mnt kaitsevöönd 50m ja san.kaitsevöönd 60m
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	III kaitsekategooria liigi teelehe-mosaiikliblika elupaik (vt. skeem 4)

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

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

- detailplaneeringuala jääb tiheasustusalale;
- hoonestamisel peab arvestama Vääna jõe veekaitsevööndiga 10m, ehituskeeluvööndiga 50m ja kalda piiranguvööndiga 100m, samuti 4m laiuse kallasrajaga;
- hoonestamisel peab arvestama Hüüru-Allika maantee teekaitsevööndiga 50m ja sanitaarkaitsevööndiga 60m, samuti Tallinn-Paldiski maantee sanitaarkaitsevööndiga 300m. Põhja Regionaalne Maanteeamet on tehniliste tingimustega määranud hoonestusala kauguse Hüüru-Allika maantee äärest vähemalt 20m kaugusele (vt. kiri lisa 2.2.). Nõuded müra vähendamiseks vt. Keskkonnakaitse osas.

Detailplaneeringu lahendus arvestab tehnovõrkude ja teede osas kõrvalpaikneva Suurevälja-3 maaüksuse detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendus arvestab III kaitsekategooria liigi teelehe-mosaikliblika elupaigaga (vt. skeem 4, krundi ehitus- ja kasutustingimused vt. Keskkonnakaitse osas).

Planeeritav kinnistu on jagatud kaheks väikeelamukrundiks ühepereelamute ehitamiseks.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

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

Väikeelamumaa (EE)

Olev maatulundusmaa kinnistu on planeeringuga jagatud kaheks väikeelamukrundiks suurusega 7434m² ja 6634m².

Hoonestusalade määramisel on arvestatud jõe ehituskeeluvööndiga 50m, kaugusega Hüüru-Allika maanteest 25m, kaugusega naabermaaüksuse piirist 10m ja kasvava kõrghaljastusega. Jõe ääres peab olema tagatud läbipääs ja avalik kasutus 4m laiusel kallasrajal. Lähim võimalik juurdepääs kallasrajale on 50m planeeringualast lõunas Hüüru-Allika maanteelt mööda Veski teed.

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	ühtne välisviimistlus grupis
Harja suund	soovitavalt paralleelne või risti krundi piiriga
Katuse kalle ja harja tüüp	12°-45° viilkatus
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu kuni 9m, abihoone kuni 4,5m

Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus
Kontaktvöönd planeeringuala ümbrusele	tehnovõrkude ja kergliiklustee osas on arvestatud Suurevälja-3 detailplaneeringuga
Krundi piirded	piirete välisilme maantee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Soovitav kas võrkpiire või laudadest piire, lahendatakse hoonete projekteerimisel (maks. kõrgus 1,5m)

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

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

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale (kehtestatud 26.02.2004.a., vt.skeem 2).

Vastavalt arengukavale ja Suurevälja-3 detailplaneeringule on planeeringalaga külgnevale alale planeeritud kogu piirkonda varustav uus kambrium-vendi veehorisoni puurkaev.

Vastavalt OÜ Harju Maja veevarustuse tehnilistele tingimustele (vt. lisa 2.3.) on kahe ühepereelamu varustamine majandusjoogiveega ette nähtud nende poolt rajatavast puurkaevust.

Igale elamule on ette nähtud 0,5m³/d majandusjoogivett, seega on planeeritav veevajadus 2 x 0,5 = 1,0m³/d.

Veetorstikud ehitada plasttorudest, planeeritud kruntide piiridele paigaldada sulgemisarmatuur.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Tuletõrjevesi saadakse perspektiivis ühisveevärgi torustikule paigaldatavast hüdrandist.

Kuni ühisveevärgi torustiku rajamiseni saadakse tuletõrjevesi Vääna jõest planeeritud torustiku ja soojustatud veevõtukaevu kaudu. Veevõtukaev on normatiivselt 3,0m³, toru d=200mm. Kaevu juures on tugevdatud pinnasega überpööramisplats 12 x 12m. Kaevu teeninduskaugus 200m, veevõtukaevu normatiivne kuja 20m.

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

Tuletõrje veevõtukoht rajada vastavalt standard 812 osa VI nõuetele.

Tuletõrjervee varustus rajatakse üheaegselt ehitatavate elamutega ja peab valmis olema elamute eksploatatsiooni võtmise ajaks.

Kanaliseerimine

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale (kehtestatud 26.02.2004.a., vt.skeem 3). Ühiskanalisatsiooniga liitumine on kohustuslik pärast selle valmimist.

Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni on reovee kogumiseks elamukruntidele ette nähtud plastkonstruktsioonis reoveemahutid (soovitav 5-10m³), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 – 20 päeva.

Krundiomanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanaliseerimise väljaviigu asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Kuivendussüsteem

Planeeringualalt on võimalik liigvesi juhtida oleva kuivenduskraavide süsteemi kaudu Väana jõkke.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr.129375, 07.11.2007.a. (vt. lisa 2.1), mille kohaselt kahe ühepereelamu elektrienergiaga varustamine on ette nähtud toitega Meriküla 10/0,4kV alajaamast 0,4kV õhukaabliga olevatel tänavavalgustusmastidel. Kruntide piirile tänavavalgustusmastidele paigaldatakse liitumiskilbid. Lahendus on kooskõlastatud haldaja AS-ga Kovek.

Liitumiskilbi peakaitseteks on planeeritud a' 3x25 A.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

**SKEEM 2 Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava.
Ühisveevärgi arenguplaan**

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Teed ja parkimine

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilistele tingimustele (vt. lisa 2.4.) on võimalik elamute ja abihoonete ehitamine teekaitsevööndisse 50m ja sanitaarkaitsevööndisse 60m, kuna on tegemist tiheasustusalaga. Hoonestusala kaugus kõrvalmaantee sõidutee äärest on lubatud vähemalt 20m. Maantee projektkiiruseks on 60km/h.

Olevast olukorrast lähtudes on hoonestusala kaugus maanteest planeeritud minimaalselt 25m. Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks tuleb kasutada passiivseid meetmeid. Kruntidel on ette nähtud säilitada olev maanteeäärne haljastus, krundile 1 planeeritud elamu ehitusprojektis peab olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad). Maanteepoolsesse külge on soovitatav projekteerida väheste avadega abiruume.

Nähtavuskolmnurgas kruntidelt Hüüru-Allika maanteele väljasõidul peab olema tagatud normidekohane nähtavus. Et vältida naaberkiinnistutele ulatuvat piirangut nähtavuskolmnurkadest on kasutatud madalamat projekteerimise lähtetaset. Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastusele ei ole riigimaantee teemaale ette nähtud säilitatavat kõrghaljastust.

Planeeringualast teisele poole maanteed on kehtiva Suurevälja-3 maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud kergliiklustee ja tehnotrasside rajamiseks 11m laiune koridor. Kruntidele on näidatud võimalikud sobivad juurdesõiduteed koos parkimisplatsiga 2-le autole.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse

Haljastus

Kruntidel on ette nähtud säilitada olev maantee- ja jõeäärneäärne kõrghaljastus. Kruntide piiridele on planeeritud uut kõrghaljastust. Täpsemaid ettepanekuid haljastuse rajamiseks saab teha järgmises projekteerimise staadiumis, kui hoonestusele on juba konkreetne asukoht valitud.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (Hüüru-Allika mnt kaitsevöönd 50m ja san.kaitsevöönd 60m, Vääna jõe veekaitsevöönd 10m, jõe ehituskeeluvöönd 50m ja kalda piiranguvöönd 100m);

- olevast olukorrast lähtudes on hoonestusala kaugus maanteest planeeritud minimaalselt 25m. Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks tuleb kasutada passiivseid meetmeid. Kruntidel on ette nähtud säilitada olev maanteeäärne haljastus, krundile 1 planeeritud elamu ehitusprojektis peab olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad). Maanteepoolsesse külge on soovitatav projekteerida väheste avadega abiruumid;

- arvestamine III kaitsekategooria liigi teelehe-mosaiikliblika (*Euphydryas aurinina*) elupaigaga (vt. skeem 4). Vastavalt looduskaitse seaduse § 55 lg 8 on keelatud antud liigi hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Vastavalt Eesti Loodusmuuseumi entomoloogi Aare Lindt'i eksperthinnangule (vt. lisa 3.1.) tuleb ehitustööde tegemisel jälgida järgmisi nõudeid: Kuna röövik talvitub maapinnal, on kõige parem teha ehitustöid talvel lumega. Sellisel juhul kahjustatakse röövikuid kõige vähem. Mida vähem maapinna struktuuri muuta, seda parem. 60%-il krundi pindalast ei tohi teha maaparandust. Puutumata peab jääma nii niiskemat kui ka kuivemat ala, et säilitada teelehe-mosaiikliblika elutegevuseks sobivat keskkonda. Kinnistu selles osas peavad säilima looduslikud kooslused (vt. joonis 2 Säilitamist vajav loodusliku kooslusega ala).

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;

- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine;

SKEEM 4 Kaitsealuse liigi elupaiga skeem

- uue haljastuse rajamine elamukruntidel;
- reovee väljaveo lepingu sõlmimine;
- planeeringualalt on võimalik liigvesi juhtida oleva kuivenduskraavide süsteemi kaudu Vääna jõkke.

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 ebaturvaliste 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 minimeerimine, 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 ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtots-tarve
krunt 1	EE	7434	Hüüru Vesiveski 2	M
krunt 2	EE	6634	Hüüru Vesiveski 2	M

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	maksimaalne korruselisus/ maksimaalne kõrgus elamu/abihoone	hoonete arv krundil elamu / abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid
1	7434	250	3	2 / 9m / 1/4,5m	1 / 1	EE	100	400	TP3	maantee kaitsevöönd ja san.-kaitsevöönd, jõe veekaitsevöönd, ehitus-keeluvöönd, kalda piiranguvöönd-veekogu puhver-rohevõrgustiku osa, kallasrada-avalik kasutus, veetrassi servituut krunt 2 kasuks, kaitsealuse liigi elupaik
2	6634	250	4	2 / 9m / 1/4,5m	1 / 1	EE	100	400	TP3	maantee kaitsevöönd ja san.-kaitsevöönd, jõe veekaitsevöönd, ehitus-keeluvöönd, kalda piiranguvöönd-veekogu puhver-rohevõrgustiku osa, kallasrada-avalik kasutus, tehnotrassi servituut, tuletõrje veevõtukaevu kuja ja juurdepääsu servituut, kuivenduskraavi servituut, kaitsealuse liigi elupaik

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
EE	Väikeelamumaa-ühepereelamute maa	14068	100

Hüüru Vesiveski 2 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

pos. nr.	kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära-kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	märkused
----------	---------------	------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	----------

1	Põhja Regionaalne Maanteeamet	10.01.2008 nr. 80010	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Riigimaantee teemaale säilitatavat kõrghaljastust ette mitte näha. 2. Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga. P. Paju	Kaust 1 / 6 joonis 3 / 2 kiri lisas	1. Arvestatud, seletuskiri täiendatud
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	09.01.2008 nr. 16	Kooskõlastatud. J. Ermel	Kaust 1 / 6 joonis 3 / 1	
3	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon	08.01.2008 11.01.2008 nr. 282	Läbi vaadatud. R. Pilt Koskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt M. Erik	Kaust 1 / 6 joonis 3 / 1	
4	Harju Maja OÜ (veevarustus)	09.01.2008	Veevarustuse lahendusega meie puurkaevust nõus. A. Suurväli	Kaust 1 / 6 joonis 3 / 1	
5	AS Kovek (tänavavalgustus)	08.01.2008	Kooskõlastatud. M. Säde	Kaust 1 / 6 joonis 3 / 1	
6	Harjumaa Keskkonnateenistus	05.03.2008 nr. 30-11-2/13158-4	Kooskõlastatud J. Pikka	Kaust 1 / 6 kiri lisas	
7	<u>Maaüksuse omanikud</u> Hüüru Vesiveski 2 (72701:002:0566) Raimo Saaremets 5096106 Raul Tähnas	22.01.2008 22.01.2008	Lahendusega nõus Lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2 Kaust 1 / 6 joonis 2	

Peaarhitekt

J. Vähi

LISAD