

Sisukord:

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.
3. OLEMASOLEV OLUKORD
 - 3.1. SEOSED KONTAKTVÕÖNDIGA
4. PLANEERIMISETTEPANEK.
 - 4.1. KRUNDI MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE
 - 4.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS
 - 4.3. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

Arhitektuursed tingimused hoonete projekteerimisel):
Piirded:
 - 4.4. TEHNOVÕRGUD

Vesi
Elektrienergia
Kanaliseatsioon
 - 4.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.
 - 4.6. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.

Keskkonnakaitse:
Haljastus ja heakord:
 - 4.7. MÜRA- JA ÕHUKAITSE
 - 4.8. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE.
 - 4.9. TULEOHUTUSNÕUDED.
 - 4.10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID.
 - 4.11. INSOLATSIOON

JOONISED

- | | |
|--|------|
| 1. Asukohaskeem | AP-0 |
| 2. Väljavõtte valla üldplaneeringust | AP-1 |
| 3. Põhijoonis | DP-1 |
| 4. Väljavõtte Hüüru küla veevarustuse ja kanalisatsiooni eelprojektist | DP-2 |

LISAD

1. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
2. Omandiõigust kinnitav väljatrükk Tallinna Linnakohtu kinnitusregistrist 15.12.1009.a.
3. Saue Vallavalitsuse korraldus 05.dets. 2006 nr.1270 . detailplaneeringu algatamine Hüüru küla Veski tee 5 kinnistul
4. Leping nr.16-8 /64/2007. Saue vallas , Hüüru külas asuva Veski tee 5 maaüksuse detailplaneeringu, mis on algatatud Saue Vallavalitsuse 05.12.2007 korraldusega nr.1270, koostamine, koostamise korraldamine ja koostamise finantseerimine.
5. Katastriüksuse 72701:002:1040 plaan
6. Harju maakond Saue vald Hüüru küla Veski tee 5 maa-ala plaan koos tehnoorkudega 1:500. AS Geomark töö nr. 7764 dets. 2009.
7. 1993.a. koostatud projekti ehitusluba.
8. AS Keila Geoloogia . Puurkaevu pass nr.1491(4 lehel).
9. AS Eesti Energia Elektrienergia müügi ja võrguteenuse osutamise leping nr. 24012020 – 1/10. 11.2004. 10.
10. Võrguühenduse fikseerimise kokkulepe nr. 24012020VK/1 – 19.10.2004.
11. AS Kovek. Tehnilised tingimused ühisveevärgi projekteerimiseks. 03.02.2010

KOOSKÕLASTUSED

- | | | |
|--|---------------|-----------|
| 12. OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor . Kooskõlastus. | joonis DP-1K | 1K |
| 13. Põhja Regionaalne Maanteeamet. Kooskõlastus nr.100067. | joonis DP-1K | 1K |
| 14. Põhja Regionaalne Maanteeamet. Kooskõlastus nr 100067, kiri 01.03.2010. | | |
| 15. Põhja Eesti päästkeskuse kooskõlastus. | joonis DP-1/A | 2K |
| 16. Veski tee 3 kooskõlastus 15.06. 2010 | joonis DP-1K | 3K |
| 17. Veski tee 7 kooskõlastus 08.05.2010 | joonis DP-1K | 4K |

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 1270/05. detsembrist 2006.a. DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE HÜÜRU KÜLA VESKI TEE 5 KINNISTUL.

Detailplaneeringu koostamiseks, korraldamiseks ja finantseerimiseks on krundi valdajad Kerli Kuusik ja Tõnu Talalaev sõlminud 29. märtsil 2007.a. lepingu nr. 16-8/64/2007 Saue Vallavalitsusega.

Detailplaneeringu eskiisi alusena on kasutatud GEOMARK AS (Mustamäe tee 44, Tallinn 10621, geomark@geomark.ee, tel 6671751) poolt 2009 A. detsembris mõõdistatud Harju maakonna Saue valla Hüüru küla Veski tee 5 maa-ala plaani koos tehnoõrkudega. Töö nr.7764. Koordinaadid L-Est 97süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Töö koostamisel on arvesse võetud järgmised varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

Planeerimis- ja ehitusseadus

Saue valla ehitusmäärus

Saue valla üldplaneering.

Saue valla olemasolevad ja kinnitatud arengukavad,

Planeeringu alal asuvate hoonete ja tehnoõrkude kinnitatud ehitusprojektid

Tehnoõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Hüüru küla Veski tee 5 kinnistul (katastritunnus 72701:002:1040) oleva elamu rekonstrueerimiseks ja abihoone rajamiseks ehitusõiguse seadmine.

Krundil määratakse maa sihtotstarve, hoonestusõigus, heakorrastus, lahendatakse haljastus, juurdepääsud ja koostatakse tehnoõrkude lahendus. Detailplaneering on edasise ehitustegevuse aluseks.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala Saue vallas, Hüüru külas, Veski tee 5 asub Tallinn-Paldiski maanteel olevast Hüüru sillast lõunapool, Vääna jõe äärsel tiheasustusosal. Planeeritava krundi suurus on 2595m².

Krundil asub pooleli ehitatud elamu, millele on väljastatud Harjumaa Aritektuuriameti Ehitusinspektsiooni poolt ehitus-montaažitööde alustamise luba, reg. nr. 030/93, 30.sept.1993.a. ja Saue Vallavalitsuse poolt 27.jaanuaril 2000a. välja antud ehitustööde alustamise luba, reg. nr. 135.

Krundil asub ühe majapidamise puurkaev. Puurkaevu pass nr. 1491, riiklik registri nr. 18744.

Ol.ol. kinnistu maa sihtotstarve ja suurus

maaüksus (72701:002:1040) - 100% elamumaa 2595 m²

Planeeritava krundi reljeef on suhteliselt tasane, kerge kaldega Vääna jõe poole (jäädes absoluutkõrgustelt +24.66÷ +23.50 meetri vahele) kuni ca 10m kaugusele jõe kaldast, kus on järsk kaldaäärne ca 2m kõrgune astang.,

Planeeritav krunt asub Paldiski mnt. 300m laiuses sanitaarkaitsevööndis ja krundil olev elamu jääb Hüüru-Alliku maantee T11185 (Veski tee) 50m teekaitsetsooni ning 60m sanitaarkaitsevööndi sisse. Krunti läbib Eesti Energia AS'le kuuluv 15kV kõrgepingeliin.

Olemasolev kõrghaljastus puudub. Kinnistu asub tervikuna Vääna jõe 100m piiranguvööndis, idapoolset külge läbib Vääna jõe 50m ehituskeeluvöönd ja 10m laiune veekaitsevöönd. Kinnistust lõuna- ja põhjakülge jäävad ühepereelamute krundid.

Naaberkruntide veevarustus on oma puurkaevudest.

3.1. SEOSSED KONTAKTVÖÖNDIGA

Planeeritava krundi vahetusse kontaktvööndisse kuuluv ala on vastavalt Saue valla üldplaneeringule **tiheasustusala elamupiirkond**. Planeeritava krundi vahetu ruumiline keskkond on olemasolev väikeelamute ala, põhiliselt ühepereelamud.

Vastavalt Saue valla ehitusmäärusele ja Saue valla arengukava kohaselt on külades asuvatel tiheasustusaladel ehituskrundi minimaalseks suuruseks 1500m².

Planeeritava krundi lähimaks magistraaliks on Tallinn-Paldiski maantee, mis kuulub riigimaanteedele koosseisu ja mida mööda kulgeb ka ühistransport. Ühistranspordi peatus asub planeeritavast krundist ca 100m kaugusel.

Vastavalt üldplaneeringule on Hüüru küla teeninduse tõmbekeskus Tallinnas.

Planeeritavale krundile lähim ümbruskonda teenindav ja esmatarbe vajadusi rahuldav keskus asub Laagris.

4. PLANEERIMISETTEPANEK.

4.1. KRUNDI MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE

Detailplaneeringuga haaratud krundi sihtotstarve 100% ühepere elamumaa.
KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVETE LIIKIDE JA NENDE MÄÄRAMISE
ALUSTE KINNITAMINE

Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995. a määrusega nr 36 (RT I 1995, 13, 150), jõustunud 10. 02. 1995.

6. Katastriüksuse sihtotstarvete alaliigid koos numberkoodi ja tähistusega on järgmised:
0010. Väikeelamumaa (EE) - tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa;

Krundi läbib Vääna jõe kaldaastangu serval olev 4m laiuse kallasrada. Servituudi vajadus 4m laiune kallasrada avaliku kasutuse kasuks (Veeseadus §10).

Krundi läbib 15KV elektriliin - servituudi vajadus 1m liini teljest kummalegi poole Eesti Energia AS kasuks (Asjaõigusseadus §188)

4.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi elamumaale on planeeritud üks elamu ja üks kõrvalhoone.

Krundi ehitusõigus on jagatud kahte ossa. Max. suletud brutopind 550m².

Olemasoleva elamu ehitusala. Paikneb jõe ehituskeelualas, ehitusala suurus katab olemasoleva elamu. Elamu katuseharja max. kõrgus 10m, korruselisus kuni 2 korrust, katusekalle 45°. Katuseharja suund paralleelne tänavaga. Lubatud suurim ehitisealne pind elamul 200m²,

Planeeritava kõrvalhoone ehitusala. Piiratud läänest 1m kaugusega tänavapoolsest piirist, põhja poolt 4m kujaga naaberkrundi piirist, kagust elektriliini liinikoridoriga. Kõrvalhoone max. katuseharja kõrgus 5.0 m, korruselisus 1, katusekalle 30°. Lubatud suurim ehitisealne pind kõrvalhoonel 140m²

Olemasoleva puurkaevu veehaarde hooldusala on 10 m . Sanitaarkaitseala moodustamine ei ole vajalik (Keskkonnaministri 16.dets. 1996.a. määrus nr. 61 p.2.1.2.) kui vett võetakse alla 10m³/d ühe kinnisasja vajadusteks.

Olemasoleva elamu laiendamist jõe poole ei planeerita. Krundi idapoolse maa-ala moodustab avalikus kasutuses olev Vääna jõgi koos 50m laiusesse ehituskeeluvööndisse jääva 10m laiuse veekaitsevööndi ja kaldaastangul paikneva 4m laiuse kallasrajaga.

4.3. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

Keskkond on lahendatud arhitektuurselt tervikliku, kõrgetasemelise ja keskkonnasäästliku hoonestuse ja heakorrastusega. Kogu hoonekompleks moodustab ühtse ansambli, millel on sarnaste hoonemahtude, detaililahenduste ja fassaadimaterjalide süsteem.

Arhitektuursed tingimused hoonete projekteerimisel):

1. Hooned peavad paiknema planeeringus määratud hoonestusalal.
2. Ehitiste vahelised kujud naaberkinnistute hoonetest >10m
3. Hoonete arv krundil 2 (kaks) - 1 elamu + 1 abihoone
4. Elamu max kõrgus maapinnast 10,0m, kõrvalhoonel 5.0m.
5. Max. ehitisealune pind elamul 200m², kõrvalhoonel 140m²
6. Ehitiste katuse kalle: 30° - 45°, viilkatus
7. Harjajoone suund: risti või paralleelne tänavaga.
8. Ehitusjoon 1m krundi tänavapoolsest piirist
9. Hoonete fassaadides kasutada põhimaterjalina naturaalseid materjale: kivi, puitu krohvipindu.

Piirded:

10. Piirde kõrgus max. 1,6m, madal betoonsokkel, tänavapiiril puit, kruntide vahel võrkpiire, mis ulatub kallasrajani.

Hoonestaja kohustub hooned püstitama, samuti viimistlema vastavalt kooskõlastatud projektile.

Hoonestaja kohustub haljastama krundi.

4.4. TEHNOVÕRGUD

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on Hüüru külas ette nähtud vee- ja kanalisatsiooni väljaarendamine. Saue Vallavolikogu määrusega nr.2 22.jaanuar 2005.a. on kinnitatud „Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020“

Hüüru küla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni eelprojekt on koostatud Intergate Eesti AS poolt dets. 2009.a. töö nr. SAU1-824-09 , mille alusel on koostamisel AS Koveki tellimisel Hüüru küla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projekt.

(Tehnilised tingimused ühisveevärgi projekteerimiseks 03.02.2010.vt. lisa) .

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on ette nähtud antud kinnistu vee-ja kanalisatsioonitorustike ühendamine Veski teele kavandatud kommunikatsioonidega (vt. väljavõtte eelprojektist DP-2). See on võimalik peale ÜVK võrkude väljaehitamist.

Vesi

Krundi asuva elamu ühendamiseks tänavavõrguga ehitatakse Veski teele projekteeritavast liitumispunktist veetorustik PE torudest d32mm piki kinnistu lõunapiiri kuni elamu veemõõdusõlmeni.

Kuni ühisveevärgi väljaehitamiseni saadakse vesi krundil olevast puurkaevust. Puurkaevu pass nr. 1491, riiklik registri nr. 18744. Olemasolevale puurkaevule veehaarde sanitaarkaitseala moodustamine ei ole vajalik kui vett võetakse alla 10m³/d ühe kinnisasja vajadusteks (Keskkonnaministri 16.dets. 1996.a. määrus nr. 61 p.2.1.2.). Kaevu asukoht vastab Keskkonnaministri 16.dets. 1996.a. määrus nr. 61 p.4.1 toodud nõudele:

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m.)

Kanalisatsioon

Käesoleval ajal on krundil kasutusel puhastussüsteem (UPONOR annuspuhasti 7 ja imbväljak). Peale kanalisatsiooni ühendamist Veski teele projekteeritava ÜK torustikuga kuulub olemasolev puhastussüsteem likvideerimisele.

Vastavalt detailplaneeringule on ette nähtud kanalisatsioonitrassi väljaehitamine piki krundi põhjapiiri. Kanalisatsiooni ühenduskohale tuleb Veski teel ette näha liitumiskaev.

Tuletõrjevõrk

Praegu saadakse tuletõrjevesi Hüüru silla juures oleva Hüüru veski õues olevast veevõtukohast. Veski tee 5 mahub 1120m teenindustsooni sisse.

Peale ÜV väljaehitamist on võimalik saada tuletõrjevett torustikule kavandatud tuletõrje hüdrandist mis asub krundi lõunapiirist ca 30m kaugusel.

Elektrienergia

saamiseks on krundi valdajal sõlmitud elektrienergia müügi ja võrguteenuse osutamise leping AS EESTI ENERGIAGA . Leping nr. 24012020-1/10.11.2004. Nimiühenduse läbilaskevõime 25A, faaside arv 3, nimipinge liitumispunktis 0,38kV.

4.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Veski tee 5 krunt asub T11185 Hüüru-Alliku maantee 50m teekaitsevööndis ja 60m sanitaarkaitsevööndis (vt. joonis AP-0 asukohaskeem, DP-1 PÕHIJONIS)

Parkimine korraldatakse oma krundile planeeritud garaazis ja külalistele garaazi esisel maal. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud elamute parkimismatiiv (Eesti Standard EVS 843:2003) ja see, et planeeritav ala paikneb linnast väljas e.äärelinnas.

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Kinnistu positsioon	Ehituse otstarve/liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus antud parkimiskohtade arv
	Ühepereelamu	2-3	2-3

4.6. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.

Keskkonnakaitse:

Hoonete soojavarustuse rajamisel võimalusel kasutada kütteks elektrit, puitu või madala väävlisisaldusega vedelkütuseid. Keelatud on kasutada kivisütt ja põlevkivi.

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Saue Valla jäätmehoolduseeskirjale (Saue Vallavolikogu 15.09.2005. a. määrus nr.007).

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti.

Jäätmete kogumine toimub igal krundil eraldi, soovitatavalt kasutada erinevaid mahuteid taaskasutatavate jäätmete paigutamiseks. Biolagunevaid jäätmeid oleks soovitatav kompostida omal kinnistul vastavalt Harku valla jäätnehoolduseeskirja §16 pt.4 peatükis ette antud korras.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Prügikonteiner paigaldada krundile nii, et distants peatuva prügiautoni ei ületaks kümnet meetrit.

Olmejäätmete mahutisse ei või panna:

- 1) ohtlikke jäätmeid;
- 2) üle 40⁰ C kuuma tuhka;
- 3) lõhkematerjalidest koosnevaid ja neid sisaldavaid jäätmeid;
- 4) vedelaid ja mudalaadseid jäätmeid;
- 5) käimlajäätmeid;
- 6) kogumiskaevude setteid;
- 7) nakkusttekitavaid ja bioloogilisi jäätmeid;
- 8) radioaktiivseid jäätmeid;
- 9) erikäitlust vajavaid jäätmeid;
- 10) jäätmeid, mis võivad kahjustada jäätmekogujaid, prügila töötajaid või jäätmeveovahendeid;
- 11) aineid ja esemeid, mis oma kaalu, koguse või kuju tõttu võivad kahjustada mahuteid või jäätmeveokeid või raskendavad märkimisväärselt jäätmete kokkupressimist;
- 12) taaskasutatavaid jäätmeid, mille kogumine on korraldatud;
- 13) ehitus- ja lammutusjäätmeid.

Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvastilõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määriks mahuteid.

Haljastus ja heakord:

Planeeringuala maapinna vertikaalplaneerimisega tuleb sadeveed juhtida hoonetest eemale ja immutada omal krundil. Katustelt tulev vsadevesi juhitakse дренаazi.. Kõrgepingeliini kaitsevööndisse taimede istutamine võib toimuda vaid liini valdaja loal.

Krundi ehitusjärgsel heakorrastamisel on soovitatav rajada täiendavat haljastust. Uut haljastust on soovitatav rajada krundi piirile ning juurdesõidutee äärde.. Taimeliikide valikul tuleb lähtuda nende sobivusest antud kasvukohta, dekoratiivsusest ja edasisest hooldusvajadusest.

Aiakujundus on soovitatav lahendada eraldi haljastuse projektiga, kus peaks käsitlema järgmist:

Haljastus (rajatava haljastuse paiknemine, mahud ja liigid

Teed ja parkimine;

Väikevormid;

Vertikaalplaneerimine;

4.7. MÜRA- JA ÕHUKAITSE

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusele nr.42 peab käesoleval III kategooria segaehitusel (elamud ja ühiskondlikud hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted) tagatud selline müratase, mis ei ületa:

	päeval	öösel
Liiklusmüra osas	60dB	50dB

Liiklusmüra vähendamise abinõuks on planeeritav kõrvalhoone, mis sulgub maanteelt lähtuva müra koridori ja krundi põhja – ning läänepiirile rajatav müratõkkehaljastus .

4.8. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine toimub vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.).

Planeeritav kinnistu asub väljakujunenud keskkonnas, elamupiirkonnas. Kuritegevuse ja kuriteohirmu vähendamiseks tuleks antud alal tagada:

Hea nähtavus, ülevaade ja valgustus.

Korrashoid, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmistete riske.

Naabrivalve, mida võimalusel toetab ka turvateenistuse poolt osutatav valveteenus.

Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine, kergesisüttivate materjalide ja prügi kiire eemaldamine vähendab süütamisriske.

4.9.. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutuse tagamine toimub vastavalt Tuleohutuse nõuetele (Siseministri 8.09.2000.a määrus nr 55 avaldatud RTL 200, 99, 1559).

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ja ladustatud materjalidele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium hoitakse alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Jäätmete hoiukoht paikneb põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 m kaugusel.

Territooriumil ei tohi:

ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskujala alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
 rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
 sõita sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
 teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
 remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
 ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
 valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
 tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
 põletada kulu, välja arvatud keskkonnaministri 15. juuni 1998. a määruses nr 46 «Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine» ([RTL 1998, 216/217, 854](#)) kehtestatud juhtudel ja korras.

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbiviigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukсед lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse.

Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Kütust tuleb hoida selleks ettenähtud ruumis või väljaspool ehitist vähemalt 4 m kaugusel asuval platsil.

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ol.ol.elamu ja planeeritud kõrvalhoone kuuluvad **TP3** tulepüsivusklassi. Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt naaberkrundi hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. TP3 tuleohutusklassi kuuluvate ehitisevaheline minimaalne tuleohutuskujala on 8m Käesoleva planeeringuga on tagatud vajalikud tuleohutuskujad.

Tuletõrjeveresi saadakse 120m kaugusel olevast tuletõrje veevõtukohest Väana jõest (Hüüru veski).

4.10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID.

Kitsenduste ja servituudide seadmine toimub vastavalt Asjaõigusseadusele (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303, 93, 565).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatise(tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teistele isikutele kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama.

Reaalservituut tekib kinnisturaamatusse kandmisega. Kinnistaja kasuks reaalservituuti võib seada või sellega kinnisasja koormata ainult omanik. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga.

Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseval kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektrit-, side- ja muid liine.

Veejuhtimisservituut annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut). Kui veejuhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimist torustikus.

Käesolevas planeerimise ettepanekus seatakse kaks servituuti:

– elektri 15kV kõrgepingeliinile – 2m laiune koridor- võrguvaldaja AS Eesti Energia kasuks.

Käesolevas planeerimise ettepanekus seatakse piiranguid seoses Vääna jõe vahetu lähedusega: Piirangute seadmine toimub vastavalt **Looduskaitse seadusele** (Vastu võetud 21.04.2004. a seadusega (RT I 2004, 38, 258) , jõustunud 10.05.2004.

kallasrada 4m

veekaitsevöönd 10m

ehituskeeluvöönd 50m

kalda ulatus 100m

Piirangute seadmine toimub vastavalt **Veeseadusele** (Vastu võetud 11. 05. 1994. a seadusega (**RT I 1994, 40, 655**), jõustunud 16. 06. 1994)

Olemasolevale puurkaevule veehaarde sanitaarkaitseala moodustamine ei ole vajalik (Keskkonnaministri 16.dets. 1996.a. määrus nr. 61 p.2.1.2.) kui vett võetakse alla 10m³/d ühe kinnisasja vajadusteks.

4.11 INSOLATSIOON.

Eesti Standardi EVS 894: 2008 (Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides)

punktist 4.3.3. tulenevalt peab planeeringute koostamisel hoonete asukoha ja orientatsiooni valima selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas (ajavahemikul 22.aprillist kuni 22. augustini), kusjuures isolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest. Päikesekiirgus läheb insolatsioonina arvesse kui päikese tõusunurk on vähemalt 6°.

Planeeritud abihoone (pos.2) max. katuseharja kõrgusega 4,5m on modelleeritud selliselt, et Veski tee 3 elamu isolatsioon säilib 100%. Insolatsioon on tagatud 11h 30'.

Seletuskirja koostas
Arhitekt Anu Kotli

tellijal: Tõnu Talalaev