

# OSA II

---

## SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU .....	2
2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHEMATERJALID .....	2
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD .....	2
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	2
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED .....	3
5.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
5.2 PLANEERINGU ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
6. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS.....	3
6.1 PLANEERINGU ALUSED JA PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	3
6.1.1 Planeeringu lahendusepanek.....	3
6.1.2 Planeeringu vastavus Kohaliku Omavalitsuse Üldplaneeringule .....	3
6.1.3 Maakasutus .....	4
6.1.4 Ehitusõigus.....	4
6.1.5 Arhitektuursed nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks .....	4
6.1.6 Piirete kujundustingimused .....	4
6.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD.....	4
6.2.1 Keskkonnakaitsetingimused .....	4
6.2.2 Haljastus .....	5
6.2.3 Sademete vesi ja liigvesi .....	5
6.2.4 Küttevarustus .....	5
6.2.5 Jäätmed .....	5
6.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	5
6.3.1 Juurdepääs.....	5
6.3.2 Parkimine.....	5
6.4 TEHNOVÕRGUD .....	6
6.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	6
6.4.2 Elektrivarustus .....	6
6.5 TULEOHUTUSE TAGAMINE .....	7
6.6 ERINÕUDED .....	7
6.6.1 Servituudid .....	7
6.6.2 Koormatised, kitsendused, va servituudid .....	7
6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	7
6.8 PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS.....	7

---

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- 23.09.08 Saue Vallavalitsuse korraldus nr 641 „Detailplaneeringu algatamine Hüüru küla Jõeääre 3 kinnistul”
- 26.06.03 Saue Vallavolikogu määrusega nr 15 kinnitatud „Saue valla ehitismäärus”

## 2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Saue vallavolikogu 23.12.2002 otsusega nr 13 kehtestatud Jõeääre detailplaneering
- Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud „Saue Valla üldplaneering”
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Looduskaitseseadus
- Teeseadus
- Veeseadus
- Ja muud kehtivad õigusaktid ja normid, sh Eesti Vabariigi Standardid

## 3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused (OÜ Hectare töö nr 09\_258, 08.2009)

## 4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jõeääre 3 kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ja ehitusõiguse seadmine ühe ühekorteriga väikeelamu ja kahe ühekorruselise abihoone tarbeks.

## 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

### 5.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala suurusega ca 0,6 ha asub Saue vallas Hüüru külas. Planeeritavale alale jääb Jõeääre 3 kinnistu.

Jõeääre 3 kinnistu sihtotstarve on 90% maatulundusmaa ja 10% sotsiaalmaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik juriidiline isik (vt. lisa nr 1). Juurdepääs kinnistule on Jõeääre 8 kinnistul asuvalt teelt. Kinnistu on hoonestamata, piirded puuduvad. Kinnistu on kaetud peamiselt kõrghaljastusega, jõe ääres on rohumaa. Kinnistu lõunaosas on kraav (vt. joonis „Tugiplaan”).

Planeeritava ala kohta on Saue vallavolikogu 23.12.2002 otsusega nr 13 kehtestatud „Harju maakond Saue vald Hüüru küla Jõeääre kinnistu detailplaneering“.

### 5.2 Planeeringu ala kontaktvööndi analüüsi järeldused

Jõeääre 3 kinnistust:

- kirdesse jääb Jõeääre 8 transpordimaa;
- kagusse Jõeääre 2 pereelamumaa kinnistu;
- edelasse Väana jõgi;
- loodesse Jõeääre 4 pereelamumaa kinnistu.

Piirkonnas on olemas elektri- ja veevarustus.

Järgides Jõeääre 2 ja Jõeääre 4 kinnistutele planeeritud hoonestust, Väana jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndit ning arvestades asjaolu, et kinnistule on olemas juurdepääs ja piirkonnas on väljaehitatud tehnoörgud, on Jõeääre 3 kinnistul olemas eeldused ühe üksikelamu ja abihoone rajamiseks.

## 6. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

### 6.1 PLANEERINGU ALUSED JA PLANEERINGUGA KAVANDATAV

#### 6.1.1 Planeeringu lahendusettepanek

Detailplaneeringuga on kavandatud seada Jõeääre 3 kinnistule ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

#### 6.1.2 Planeeringu vastavus Kohaliku Omavalitsuse Üldplaneeringule

Jõeääre 3 kinnistu asub tiheasustusalal. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on külades asuvatel tiheasustusaladel ehituskruundi minimaalseks suuruseks 1500m<sup>2</sup>.

Kuna planeeringuala on jõe kaldal asuv metsaala, siis tulenevalt looduskaitseadusest on Väana jõe ehituskeeluvööndi ulatus sama, mis Väana jõe piiranguvööndil ehk 100m. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 p-le 1<sup>1</sup> ei laiene ehituskeeld tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Teisisõnu määrab Jõeääre 3 kinnistule ehitusjoone kõrvalkinnistutele planeeritud ehitusjoon, milleks on kõrvalkinnistute hoonestusalade jõe poolne piir. Seega võib Jõeääre 3 kinnistule ehitada hoone, kui hoone hakkab paiknema Jõeääre 2 ja Jõeääre 4 kinnistutele planeeritud hoonestusalade vahel. Jõeääre 2 ja 4 kinnistutele ei ole püstitatud õiguslikul alusel ehitisi, mille alusel oleks võimalik defineerida looduskaitseaduse § 38 lg 4<sup>1</sup> mõistes ehitusjoont ning samuti ei moodustu seaduse mõistes ehitusjoon planeeringujoonis kavandatud kuid elluviimata lahenduse alusel. Sellest tulenevalt tuleb taotleda jõe ehituskeelu vähendamist 50 m peale. Taotletav detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

### 6.1.3 Maakasutus

Detailplaneeringuga on kavandatud Jõeääre 3 kinnistu jagada kaheks katastriüksuseks:

- Pos 1a suurusega 2830m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 1b suurusega 3563m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

### 6.1.4 Ehitusõigus

Pos 1a krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

EHITUSÕIGUSED ja NÕUDED HOONETE PROJEKTEERIMISEL					
Pos nr	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )/	Põhihoone	Abihoone
			Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)
1a	E 2830m <sup>2</sup>	1+2	310 / 370	2 / 9	1 / 5,5

### 6.1.5 Arhitektuursed nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 45°
- Katusehari risti või paralleelne tänavapoolse krundipiiriga
- Välisviimistluses kasutada puitu, palki, krohvi ja/või kivi
- Hoonestuse rajamine on lubatud ainult hoonestusalale (k.a ala 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikeehitised)

### 6.1.6 Piirete kujundustingimused

Elamukrundi piirded rajada 1,2-1,5m kõrgused, tänaväärne piire 1,5m lattpiiretest.

- *Täpsem lahendus tuleb esitada elamute ehitusprojektides.*

## 6.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

### 6.2.1 Keskkonnakaitsetingimused

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi.

#### ▪ Õhureostus

Piirkonnas olemasolev liiklustihedus on madal.

Hoonestuse projekteerimisel on kohustus kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise.

Planeeringuga kavandatav ei põhjusta piirkonnas õhu kvaliteedi halvenemist.

#### ▪ Müra ja vibratsioon

Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55dB päeval ja 45 dB öösel.

Hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud eelnimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (nt hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele krundi osale heki näol puhverala rajamine jne).

#### ▪ Põhjavesi

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust: „Põhjavee looduslik kaitstud Hüüru külas praktiliselt puudub, õhuke pinnakatte kiht ei kindlusta reostuse puhastumist, mistõttu reoveed koos sadevetega filtreeruvad vettkandvatesse lubjakividesse.“

Detailplaneeringuga kavandatav ei kujuta ohtu põhjaveele kuna alale ei ole kavandatud paikseid reostusallikaid ja liiklustihedus on madal.

#### 6.2.2 Haljastus

Väljaspool kruntide hoonestusalasid on kohustus säilitada olemasolev kõrghaljastus. Krundi haljastamisel juhendada piirkonnas olevatest liikidest.

- Haljastuse täpsem lahendus esitada hoonete ehitusprojekti(de)s.

#### 6.2.3 Sademete vesi ja liigvesi

Sademete vesi immutatakse omal krundil pinnasesse. Olemasolevat kraavi kasutatakse liigse sademete vee ja pinnasevee juhtimiseks Väana jõkke.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamu ehitusprojektides.

#### 6.2.4 Küttevastustus

Hoonete soojusega varustamiseks kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise (nt. maasoojus, päikese-, hüdro-, tuule- ja elektrienergia).

#### 6.2.5 Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt. Jäätmete kogumine toimub kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteineri(te) asukoht. Jäätmekonteineri(d) peavad olema betoneeritud või asfaltkattega alusel. Jäätmed ja prügi paigaldada eelnevalt spetsiaalsetesse kilekottidesse pakituna sulguva kaanega metall- või plastikkonteineritesse. Jäätmekonteineri(te) tühjendamiseks tuleb sõlmida kinnistu valdajal prügi äraveo leping vastava teenuse osutajaga. Jäätmekonteineri(te) tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab kinnistu valdaja.

Täpsem jäätmete kogumine lahendatakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust.

Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt. joonis „Põhijoonis“.

### 6.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

#### 6.3.1 Juurdepääs

Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Jõeääre 3 kinnistule on lahendatud üle Jõeste kinnistu (72701:001:0585), Jõekalda 2 kinnistu (72701:001:0599), Pilgremi kinnistu (72701:001:0505) ja Vanakubja kinnistu (72701:001:0902) (vt. joonis „Situatsiooniskeem“). Krundi siseselt viib Väana jõe veepiirini pinnastee.

#### 6.3.2 Parkimine

Elamukruntide parkimine on lahendatud krundisisesele vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinnale määratud normide kohaselt.

Pos nr	Ehitise liik	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Üksikelamu	2 +1	3	3
Planeeringualal kokku			3	3

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

## 6.4 TEHNOVÕRGUD

### 6.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Jõeääre 3 kinnistu vee tarbimismaht on 1m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Jõeääre 6 kinnistule on planeeritud rajada puurkaev võimsusega 6m<sup>3</sup>/ööp.

Jõeääre 3 kinnistu veevarustus lahendatakse Jõeääre 6 kinnistule rajatavast puurkaevust. Puurkaevust vee saamiseks rajatakse Jõeääre 8 transpordimaa kinnistule veetorustik koos liitumispuntiga.

Kanalisatsioon on planeeritud lahendada kinnistupõhise kogumismahutiga. Kogumismahuti peab olema vettpidav ning tagama reovee jõudmise reoveepuhastisse. Selleks on reoveetekitajal (kogumismahuti haldajal) kohustus sõlmida vastav teenuse osutamise leping kogumismahuti tühjendamiseks.

- *Täpsem lahendus esitada elamu ehitusprojektis.*

### 6.4.2 Elektrivarustus

Kinnistu elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ tehnilistele tingimustele nr 179201 18.06.2010 (vt. lisa nr 3).

Jõeääre 3 liitumiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ projekteerib ja ehitab, lähtudes Jõeääre MÜ detailplaneeringust, piirkonda uue 10/0,4 kV alajaama, vajalikud 10 kV ja 0,4 kV elektriliinid ning paigaldab kliendi krundi piirile liitumiskilbi koos kahetariifse arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3×25A. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ liitumispunktis.

Liitumispunkt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga asub kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

## 6.5 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate elamute tuleohutust iseloomustavad näitajad:

- Hoonete kasutamisotstarve I
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3
- Tuleohutuskuja 8

Tuletõrjevesi on lahendatud tuletõrjervee mahutitega vastavalt kehtestatud Jõeääre detailplaneeringule. Mahutite orienteeruv asukoht vt. joonis „Situatsiooniskeem“.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded lahendatakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust ja kooskõlas Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315/2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

## 6.6 ERINÕUDED

### 6.6.1 Servituudid

- Pos 1a krunt tuleb koormata isikliku kasutusõigusega OÜ Jaotusvõrk kasuks.

### 6.6.2 Koormatised, kitsendused, ja servituudid

- Tee kaitsevöönd transpordimaa piirist 5m
- Väana jõe veekaitsevöönd 10m
- Väana jõe ehituskeeluvöönd 100m
- Ranna või kalda piiranguvöönd 100m
- Väana jõe äärsel kallasraja säilitamise kohustus (kallasraja asukoht: vt joonis „Põhijoonis“). Juurdepääs kallasrajale on tagatud Jõeääre 8 transpordimaalt.

## 6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- kontrollitunnet tõstab kinnistusesine parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- hoonestusala piiramine piirdeaiaga;
- kinnistupõhine häiresüsteem, sh turvakaamerad.

## 6.8 PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS

Enne Jõeääre 3 kinnistule ehitusloa taotlemist tuleb kinnistu omanikul:

- tagada kinnistule veevarustus;
- tagada detailplaneeringuga määratud servituutide seadmine ja registreerimine kinnistusraamatus (teeservituut).