

# SELETUSKIRI

## 1 Detailplaneeringu koostamise alused

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 23.11.2010 nr 690 (detailplaneeringu algatamine)
2. Kehtiv Saue valla üldplaneering kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006, 25. august 2005
3. Saue valla ehitusmäärus;
4. Planeerimisseadus;
5. Veeseadus vastu võetud 11.05.1994
6. Looduskaitseadus vastu võetud 21.04.2004. a seadusega
7. Saue valla jäätmehoolduseeskiri. Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2008. a määrus nr 18
8. Jaanila kü osaline mõõdistamine Vello Kruus töö nr V13-11 juuni, 2011.a.
9. OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 185653

## 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu kruntimine. Maasihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ühekorteriga väikeelamu ja abihoonete rajamiseks. (Alus: Saue Vallavalitsuse korraldus nr 690)

## 3 Olemasolev olukord, vastavus üldplaneeringule

### 3.1 Planeeritava kinnistu andmed:

Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Saue vald
Asustusüksus	Jõgisoo küla
Lähiaadress	Jaanila
Tunnus	72703:002:0071
Registreerimise aeg	27.veebruar 2002. a.
Muudatuse registreerimise aeg	
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	11.91 ha
s.h. ehitiste alune maa	
Haritav maa	7.65 ha
Looduslik rohumaa	

Metsamaa	2.89 ha
Õuema	
Muu maa	1.37 ha
s.h. veealune maa	0.75 ha
Registrios	<a href="#">13338702/</a>

(alus maaregister, [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

### 3.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Maaüksus asub Jõgisoo küla hajaasustusalal Keila jõe ääres. Piirkonnas on nii metsaalasid, kui ka põllumaid.

Jaanila kinnistu on suuremas osas lage ala, vaid keskosas on metsaala. Kinnistu piirist on lähima olemasoleva teeni 100m, Vesiveski teeni ca 2km.

Planeeritav elamumaa jääb lagealale, Keila jõest ca 60m kaugusele. Ala on suhteliselt tasane kõrgusmärgid 28.58 – 29.07, kuivendatud ala.

### 3.3 Planeeritaval alal kehtivad piirangud

Keila jõe veekaitsevöönd 10m. Alus veeseadus §29(2)

Keila jõe ehituskeeluvöönd 50m. Alus looduskaitseadus §38(1)4

Keila jõe piiranguvöönd 100m. Alus looduskaitseadus §37(1)2

Keila jõe kallastada 4m. Alus veeseadus §10(2)2

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Alus Maaameti kitsenduste kaart

Rohevõrgustiku tuumala. Alus Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

### 3.4 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiv Saue valla üldplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006, 25. august 2005

Planeeritav ala jääb üldplaneeringus rohevõrgustiku tuumalale T9. Samuti ulatub Jaanila kinnistu põhjaosale veekogude puhveralale, mis on rohevõrgustiku osa.

*Väljavõtted YP-st:*

*Valla maa-alale jääva roheline võrgustiku määratlemisel on lähtutud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Roheline võrgustik koosneb tugi- e. tuumaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Tugi- ehk tuumalad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitseline, keskkonnakaitseline jne.) alad, rohekoridorid on siduselemendid tuumalade vahel. Maa-alad veekogude kalda ulatuses täiendavad rohelist võrgustikku “sinise” võrgustiku elementidega ning on rohelist võrgustikku sisuliselt rikastavateks lõikudeks.*

*Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused:*

*– säilitada vastavalt maakonna teemaplaneeringule roheline võrgustiku tuumalal looduslike alade osatähtsus vähemalt 90 %;*

*– roheline võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada*

olemasolevaid. Põhjendatud vajadusel on erandina aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega), kusjuures:

- kinnistu suurus peab olema vähemalt 2 ha;
- lubatud õueala suurus on kuni 2000m<sup>2</sup>;
- piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuealade ümber;
- naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m;
- tuleb hoolikalt valida hoonete asukohta, et tagada roheline võrgustiku terviklik toimimine;
- ülejäänud osas peaks kinnistu jääma hoonestamata rohealaks;
- reeglina ei ole roheline võrgustiku alal lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on mõõdapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine;
- maakonna suur tuumala T8 on ehituskeeluala, kus erandina on ehitamine lubatud vastavalt seletuskirja punktile 4.2.

Käesolev detailplaneering vastab üldplaneeringule.

## 4 Planeeringulahendus

### 4.1 Kruntide ehitusõigus

Pos.nr.	Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikides	Suurim hoonetealune pind (m <sup>2</sup> )	Hoone suurim lubatud korruselisus	Hoone suurim lubatud kõrgus (m)	Hoone suurim lubatud arv krundil (põhi+ kõrvalhoone)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Parkimiskohta de arv norm;plan	Moodustatakse kruntidest	Piirangud
1	1989	E	400	2,0/1	10	1+3	650	3/3	72703:002:0071	Piiranguvöönd
2	117 273	M	-	-	-	-	-	-	72703:002:0071	Ehitusõigust ei anta. Veekaitsevööndid Piiranguvöönd Ehituskeeluvöönd Kallasrada, juurdepääsutee krundile pos 1, ümberpööramispl atsid, elektrikaabel

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt VV 23.okt.2008 määrusele nr 155

E – elamumaa;

M – maatulundusmaa

## 4.2 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed tingimused hoonetele

- Hoonestusviis – lahtine, traditsiooniline viilkatusega hoone.
- Katuse kalle 20-45 kraadi; katuseharja suund – vaba
- Välisviimistlusmaterjalid  
Välisseinad lubatud puitlaudis, puhasvuuk tellis, krohv, ehitusplaat. Lubatud nimetatud materjalide kombineerimine. Lubatud ei ole plastik- ja metallfassaadid. Katusematerjal lubatud katusekivi, profiilplekk, bituumensindel.
- Abihoone välisviimistlus sobitada elamuga. Katuse kalle lubatud 12 ...45 kraadi.
- Hoonestus peab järgima piirkonna traditsioonilist asustusstruktuuri. Rajatava hoone värvitoonid soovitatavalt looduslähedased ja soojad toonid. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Hoone +-0.00 kuni 50cm planeeritavast maapinnast.
- Elamu lubatud max korruselisus kuni 2, abihoone korruselisus 1
- Hoonete tulepüsivusklass võib olla min TP3, (hoonetevaheline minimaalne kaugus 8m)
- Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 10m.
- Abihoone maksimaalne kõrgusmaapinnast 6,0 m.

Piirdeaiad

Piirdeaiad lubatud rajada elamukrundi piirile. Maksimaalne lubatud kõrgus 2 m. Piirdeaiad kujunduses lähtuda hoone arhitektuurist. Keelatud on tihedad läbipaistmatud plankaiad. Max tihedus 75%.

## 4.3 Liikluskorraldus, parkimine

Jaanila kinnistule puudub korralik juurdepääs. Juurdepääs Jaanila kinnistule on tagatud läbi Kopli kinnistu, millel asuvalle juurdepääsuteele on seatud realservituut Jaanila kinnistu igakordsete omanike kasuks. Vt Joonis. Juurdepääsutee skeem. Tee on kavandatud kruusakattega laiusega 3,5m.

Jaanila kinnistule on planeeritud 3 parkimiskohta oma krundil, neist üks hoone mahus.

Hoonestatava elamumaa krundi sissepääsu ette on planeeritud ümberpööramisplats pääste- ja teiste operatiivtöödeautodele min14X14m. Juurdepääsu tagamiseks on

## 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

- Maatulundusmaale jääv metsaala säilitatakse - hooldada ja korrastada.
- Elamumaale rajada kõrghaljastust. Eelistada kodumaiseid liike.
- Olmejäätmete sorteerimine ja äravedu lahendada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale. Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2008. a määrus nr 18

## 4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

Elektrivarustus - vastavalt EE Jaotusvõrgu OÜ tehnilistele tingimustele nr 198830 :  
Jaanila kinnistu liitumiseks Eesti Energia Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab Nurgakivi alajaama vabalt F4 fiidril. Detailplaneeringuga nähakse ette 0,4 kV maakaabelliini trass tee äärt mööda alajaamast kuni kinnistu piirini. Liitumiskilp kahetariifse mõõtesüsteemi ja 3×25 A peakaitsmega on planeeritud tarbija krundi piirile teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).  
Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruvidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus – lahendatakse õhu kaudu

Joogiveevarustus

Veevarustuseks nähakse ette ühe krundi tarbeks planeeritud puurkaev tootlikkusega alla 10m<sup>3</sup> ööpäevas.

Tuletõrjervee varustus on ette nähtud Keila jõest, mis paikneb planeeritavast hoonestusest ja ümberpööramisplatsist ca 80m kaugusel.

Reoveekanaliseerimine

Elamumaale on ette nähtud reoveekanaliseerimamahuti. Mahuti peab vastama kaasaegsetele nõuetele.

Sade- ja pinnaveed

Kinnistule jääv dreenažisüsteemi säilitada või taastada, sel juhul pole vajadust uue süsteemi väljaehitamiseks. Eelvool Keila jõgi. Tagamaks naaberkinnistul (Depmanni) paikneva maaparandussüsteemi toimimine säilitada ja vajadusel parandada dreenaži kollektor olemasolevast kuni kraavini K-5. Tulenevalt maaparandusseaduse § 47 lõige 1 ja § 48 lõige 1 eelnevalt kooskõlastada Põllumajandusameti Harju keskusega kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, muu ehitise ehitamine, veetaseme reguleerimine, maakasutus ja maakorraldustoimingud.

*Soojavarustus* - lahendatakse hoonesisese keskkütte või kohtküttena. Hoone on soovitatav projekteerida madala energiatarbega.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

## 4.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3; hoonetevaheline tuleohutuskuja 8 m; Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS818-6 nõuetele  
Tuletõrjervee varustus on ette nähtud Keila jõest, kaugus ca 80m.

## 4.7 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmistele tingimustega:

- Juurdepääsud: piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- Elamul näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Liituda naabrivalvega.
- Kasutada mittepõlevast materjalist prügikonteinereid
- Kergestisüttiva prügi kiire koristamine vähendab süütamise riski

## **5 Ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitseriimi lõpetamiseks**

Puuduvad

## **6 Servituutide vajadus**

Krundi sees puudub. Juurdepääs Jaanila kinnistule on tagatud läbi Kopli kinnistu, millel asuvale juurdepääsuteele on seatud reaalservituut Jaanila kinnistu igakordsete omanike kasuks.

## **7 Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Maatulundusmaal tagada olemasolevate kraavide kaitsevööndid. Alus veeseadus §29(3) ja Keila jõest tulenevad piirangud:

jõe kallasrada 4m. Alus veeseadus §10(2)2

jõe veekaitsevöönd 10m. Alus veeseadus §29(2)

jõe ehituskeeluvöönd 50m. Alus looduskaitseadus §38(1)4

jõe piiranguvöönd 100m. Alus looduskaitseadus §37(1)2

Inga Vainu, planeerija