

MUINASASULA TEE 15 KINNISTU DETAILPLANEERING

Muinasasula tee 15, Hüüru küla, Saue vald, Harju maakond,
töö nr 201/2023

Huvitatud isik:

Juri Popušoi

Tel.: +372 5813 2015
juri.p888@gmail.com

Planeerija:

OÜ RE Plan

Reg nr. 12269428
Pallasti tn 34c-72,
Tallinn, 11416
Tel.: 5199 5509
replan.info@gmail.com

Arhitekt:

Vastutav spetsialist:

Ilona Krivonogov

Irina Naimark

Volitatud arhitekt, tase 7
Kutsetunnistus 117210

TALLINN 07.11.2023

I MENETLUSDOKUMENDID

- Saue Vallavalitsuse teade detailplaneeringu algatamisest nr 5-1/6/2022-3, 08.03.2022;
- Saue Vallavalitsuse korraldus Hüüru küla Muinasasula tee 15 kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamisest nr 168, 16.02.2022;
- Juri Popusoi taotlus detailplaneeringu koostamise algatamisest.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.2 Alusplaan	3
3.3 Maaomand planeeritava alal, tabel 3	4
3.4 Haljastus.....	4
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus	4
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	4
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	4
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	4
4.1.4 Krundide ehitusõigus.....	5
4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	5
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	5
4.4 Tehnovõrgud	6
4.4.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	6
4.4.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
4.4.3 Elektrilahendus	6
4.4.4 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	6
4.5 Kitsendused.....	6
4.6 Haljastus, heakorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.....	7
4.6.1 Haljastuse põhimõtted	7
4.6.2 Heakorralduse põhimõtted	7
4.6.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	7
4.7 Tuleohutusnõuded.....	8
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.9 Planeeringu rakendamise võimalused.....	9

IV JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	AS-1	1:50000
2. TUGIPLAAN	AS-2	1:500
3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	AS-3	1:500
4. KONTAKTALA PLAAN	AS-4	1:5000
5. 3D ILLUSTRATSIOON	AS-5	-

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Saue Vallavalitsuse korraldus Hüüru küla Muinasasula tee 15 kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamisest nr 168, 16.02.2022;
- Kinnistu Lehiste 2 detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 19.05.2009 korraldusega nr 309).
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40);
- Hüüru küla Lehiste, Muinasasula tee 2, 2a, 7, 8, 11, Kalda tee 6 ja Kalda tee lõik 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 20. juuni 2017. aasta korraldusega nr 459)
- Planeerimisseadus;

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Planeeritava ala katastriplaan;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Priit Kirsiste FIE, töö nr TJ-53-21, 30.08.2021

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Muinasasula tee 15 kinnistu ehitusaluse pinna suurendamine 100 m² võrra, ehitamiseks kinnistule 1-korruseline elumaja ja abihooned. Kehtiva detailplaneeringu järgi on krundi ehitusaluseks pinnaks määratud 350 m², mis võimaldab kinnistule ehitada ainult 1-korruselise elamu, kuid mitte selle teenindamiseks planeeritud abihooneid. Lisaks soovitakse planeeringuga hoonestusala suurendada võimalikult palju põhja poole (kuni 4 m kinnistu põhjapiirist), paigutamaks eluhoone maksimaalselt põhja, et tagada naabrite vahel rohkem privaatsust.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Muinasasula tee 15 (katastritunnus: 72701:001:2044; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2260m²) maaüksuse. Muinasasula tee 15 kinnistu asub Hüüru külas, jäädes Hüüru küla keskuse alale. Kinnistu piirneb elamumaadega. Juurdepääs kinnistule on tagatud Muinasasula teelt. Olemasolev hoonestus alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on 0,2 ha.

Kinnistule on väljastatud ehitusluba üksikelamu püstitamiseks nr 2212271/24019, 27.12.2022, pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist on ette nähtud muuta elamu asukohta ja nihutada seda kinnistu põhja poole.

3.2 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Priit Kirsiste FIE poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr TJ-53-21, 30.08.2021.

3.3 Maaomand planeeritaval alal, tabel 3

Nr	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Muinasasula tee 15	2260 m ²	5594850	72701:001:2044	Elamumaa 100%	Juri Popušoi Julia Popušoi

3.5 Haljastus

Planeeritaval alal ei ole kõrghaljastust.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Muinasasula tee 15 kinnistu ehitusaluse pinna suurendamine 100 m² võrra ja hoonestusala suurendamine põhja poole (kuni 4 m kinnistu põhjapiirist).

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Muinasasula tee 15 kinnistu tiheasutusalas ning planeeritava kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt võib üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Krundi pindala ja sihtotstarbe on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel, tabel 4

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala (m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala (m ²)	sihtotsarve
Muinasasula tee 15	2260 m ²	100% E	Muinasasula tee 15	2260 m ²	100% E

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema lihtne ja selge vormiga, kaasaegse arhitektuurikeelega, arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
- Planeeritud hoone katuse kalded 0-45⁰, harja suund on vaba.
- Hoonete välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi, vineeri, betooni või krohvipinda, lubatud ka erinevate viimistlusmaterjalide kasutamine, mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Keelatud on freeskantpalk, ja ka ümarpalkidest hooned.
- Planeeritud elamukruntide piirdeaiad on lubatud kõrgusega kuni 1,5m.
- Piirded peavad olema läbipaistvad (hõre vertikaalne või horisontaalne puitlipp, metall-varb või metallvõrk), sobima hoonete arhitektuuriga. Võrkpiirete puhul on soovitatav see osaliselt peita dekoratiivhaljastusse. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Väljapoole krundipiiri on piirde

paigaldamine keelatud. Piirded peavad stiililt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, peavad arvestama piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ning arhitektuurselt sobituma ümbritseva keskkonnaga, piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul tuleks kasutada sama viimistlusmaterjali, mis elamu ja abihoone fassaadidel.

4.1.4 Krundide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike tuleohutuse kujadega. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Ehitised ehitisealuse pinnaga alla 20 m² ei ole arvestatud kinnistute hoonete üldarvus, neid võib püstitada kuni 3 ehitist kinnistule ja need peavad paiknema hoonestusalal. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	1 põhihoone ja 2 abihoone, kokku 3
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	450 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m põhihoone / 5,0m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Ehitusprojekti koosseisus peab arvestama alljärgnevaga:

- Arvestada, et ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.
- Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.
- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid ja rakendamisjuhust. Ligipääsuks kinnistule kasutatakse Muinasasula teed.

Krundi jaoks on tagatud miinimum 3,5m laiune sissesõidutee. Detailplaneeringuga on ette nähtud 3 parkimiskohta.

4.4 Tehnovõrgud

4.4.1 Soojavarustuse põhimõtted

Antud krundile on ette nähtud lokaalne soojavarustus, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Hoone soojusallikaks on planeeritud õhk-vesi soojuspump.

4.4.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistu juures on ühisveevärgi ja kanalisatsiooni trass, varem projekteeritud hoone (ehitusluba nr 2212271/24019, 27.12.2022) omab ka võrguvaldaja Kovek AS kooskõlastuse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks vastavalt tehnilistele tingimustele Hüüru projektipiirkonnas, 19.07.2021.

4.4.3 Elektrilahendus

Hoonete elektrivarustuseks on kinnistul olemas elektriliitumiskilp, sealt hooneteni on ette nähtud paigaldada elektrimaakaablid.

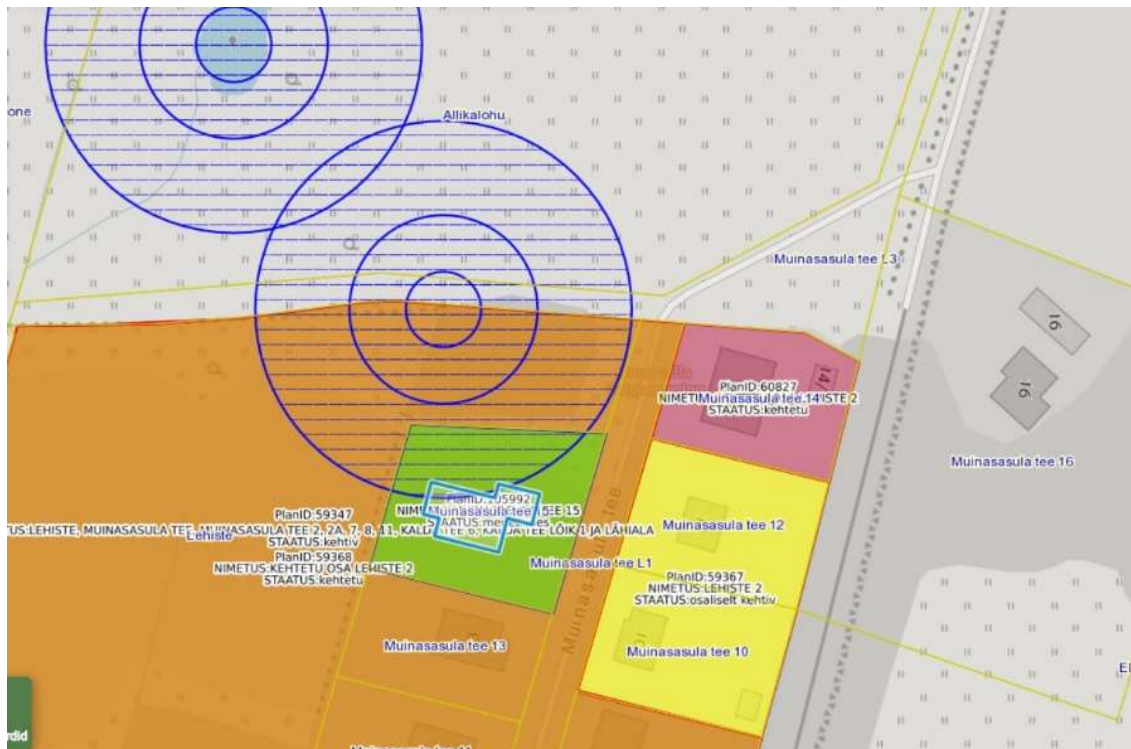
4.4.4 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone tööprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.5 Kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

1. vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m toru välisseinast;
2. elektripaigaldise kaitsevöönd 1m teljest;
3. ranna või kalda (allika) piiranguvöönd 50m.



4.6 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.6.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-alal ei ole kõrghaljastust.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel peab tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm olema kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Muinasasula tee 15 kinnistu suurus on 2260m², seega on kinnistule ette nähtud miinimum kolme puu istutamine.

4.6.2 Heakorrastuse põhimõtted

Krundi omanik on kohustatud krundi heakorra tagamisel lähtuma:

- Saue valla heakorraeskiri (Saue Vallavolikogu 26.04.2018 määrus nr 23)
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (Saue Vallavolikogu 26.09.2019 määrus nr 31)
- Jäätmeseadus (Riigikogu seadus 28.01.2004)

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koosõlas kehtivate normidega. Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Saue valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja eraldi. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest, panna avalikesse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida krundil kinnises komposteris või koguda eraldi jäätmemahutisse ning anda üle jäätmevedajale.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda eraldi ja viia jäätmejaama. Jäätmete ning olmejäätmed tuleb üle anda ainuõigust omavale jäätmevedajale.

Prügikonteineri paiknemine määratakse ehitusprojektis ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.6.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

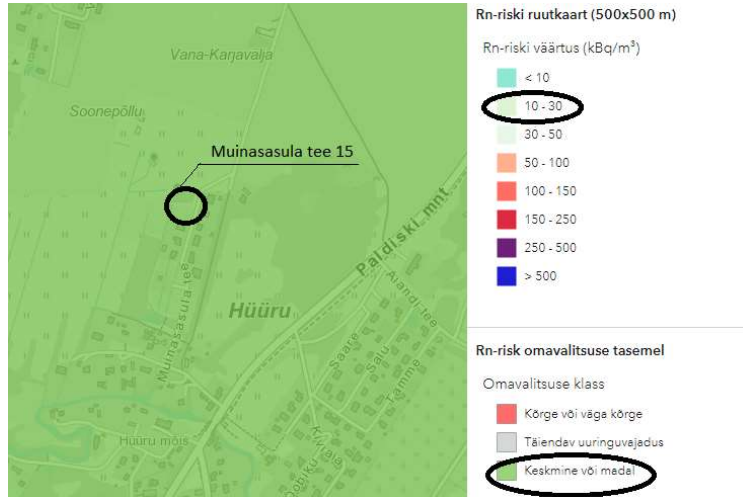
Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja vibratsiooni tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

Radoon

Käesolev ala asub madala radooniohuga piirkonnas, seega ei ole vajadust ehitusprojektide koostamisel rakendada lisameetmeid radooni tõkestamiseks või teostada radooni uuringu.



Kokkuvõte: Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

4.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuletõrje vesi on planeeritud saada piirkonna hüdrantist, mis asub Kalde teel ca. 150 m projekteeritavast elamust. Võrguvaldaja tagab nõutud veevoolu hulka, mis peab olema 10l/s 3h jooksul (EVS 812-6:2012, tabel 1).

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee.
- Hoone seadustamisel ja ümberehitamisel on hoone tulepüsivusklass TP-3, vajadusel tuleb hoone ümberplaneerimisel püsivusklassi määrata ehitusprojektiga.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja

korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;

- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteeerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

4.9 Planeeringu rakendamise võimalused

Krundisisesee tee, parkla ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Olemasoleva ehitusloa muutmise ning uuele asukohale elamu ehitamine;
- Abihoonete ehitusprojektide koostamine ja nende ehitusloa väljastamine;
- Kasutusloa hankimine hoonetele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 07.11.2023