

a



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

13-24

Algamise

ettepaneku tegija:

Juan Gutierrez Plaza
e-mail:
juan.gutierrezp@yahoo.com

VANAMÕISA KÜLA, SAUE VALD, HARJU MAAKOND

**VANAMÕISA KÜLA TOOMINGA TEE 13
KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Planeerija: Anette Aun**

SAUE 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1. Asukoht.....	4
2.2. Planeeritava ala moodustab.....	4
2.3. Hooned ja rajatised.....	5
2.4. Haljastus ja liiklus.....	5
2.5. Tehnovõrgud.....	5
2.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
2.7. Varasem detailplaneering.....	6
2.8. Piirangud planeeritaval alal.....	6
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	7
3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev dokument.....	7
3.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid.....	7
3.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	7
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV NING SEOS LÄHIALAGA.....	8
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
4.2. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	8
4.2.1. Krundi ehitusõigus.....	8
4.2.2. Arhitektuursed piirangud.....	8
4.3. Radoon.....	9
4.4. Haljastus ja heakord.....	9
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	9
4.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed.....	10
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
4.4.4. Kuritgevusriskide vähendamine.....	11
4.5. Teed.....	12
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	12
4.5.2. Parkimine.....	12
4.6. Tehnovõrgud.....	12
4.6.1. Tuleohutuse tagamine.....	12
4.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	12

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Tugiplaan M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Juan Gutierrez Plaza. Planeeritavaks alaks on Toominga tee 13 (kat. tunnus: 72701:002:1142) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

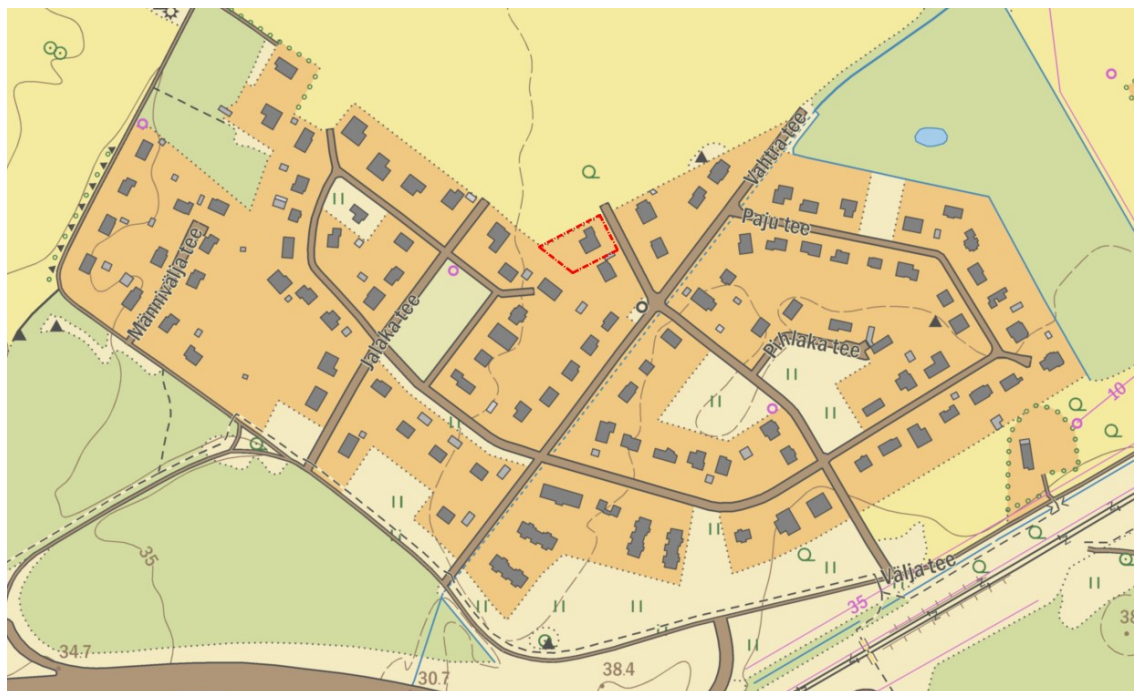
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta hoonestusala piire, suurendada kinnistu täisehituse protsenti 25%-ni ja määrata ehitusõigus abihoonetele. Ühtlasi määratakse üldised heakorrastuse, haljastuse ja parkimise lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks on 1740 m².

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Vanamõisa külas. Põhja poolt piirneb kinnistu Suurepõllu maatulundusmaaga, idast Toominga tee L2 transpordimaaga, lõunast Paju tee transpordimaa ja Toominga tee 11 elamumaaga ning läänest Paju tee 12 elamumaaga. Toominga tee 13 kinnistu on hoonestatud.

Kinnistu on ümbritsetud Suurepõllu (72601:001:0749), Toominga tee L2 (72701:002:1226), Toominga tee 11 (72701:002:1141), Paju tee (72701:002:1224) ja Paju tee 12 (72701:002:1128) katastriüksustega. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Toominga tee L2-lt.



Joonis 1. Planeeritava ala asukoht. Aluskaart: Maa-amet

2.2. Planeeritava ala moodustab

Planeeritava ala moodustab Toominga tee 13 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 72701:002:1142;
- katastriüksuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 10739002;
- katastriüksuse pindala: 1740 m²;

2.3. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu (ehr kood: 120681709 ehitisealune pind 199.5 m²)

2.4. Haljastus ja liiklus

Ala haljastus on omane õuemaale.

Kinnistu absoluutkõrguste vahe on 32,39...31,63.

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Toominga tee L2-lt.

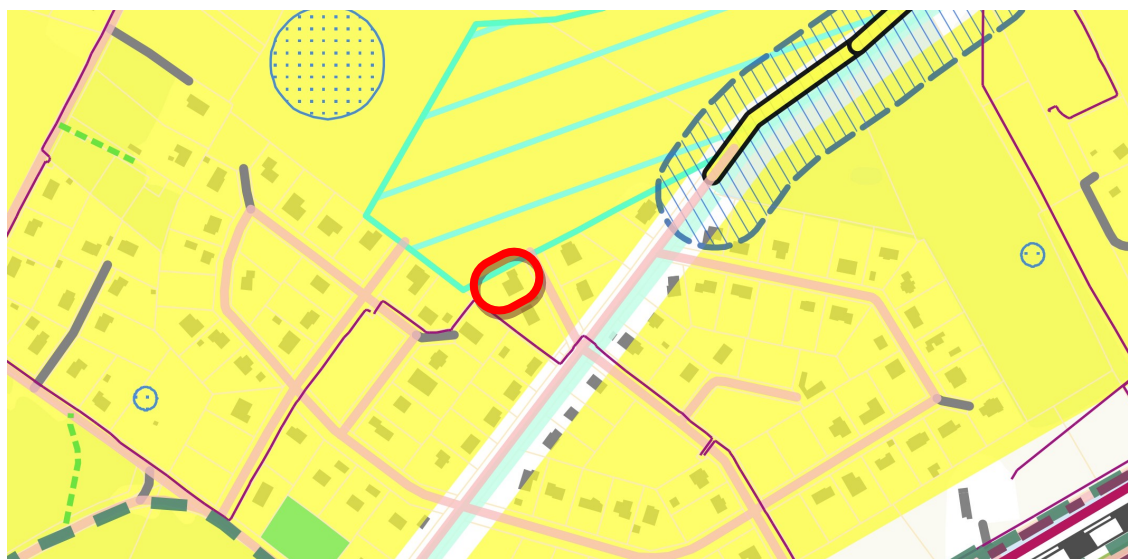
2.5. Tehnovõrgud

Kinnistul on olemas liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsioon, elektri- ja sidevõrkudega.

2.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Pere- ja ridaelamu maa on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamajade ehitamiseks ette nähtud maa. 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.



Joonis 2. Väljavõte Saue valla üldplaneeringu kaardist.



Planeeritava ala asukoht.

2.7. Varasem detailplaneering

Käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel kehtib alal Välja I ja Saueaugu maaüksuse detailplaneering, mis kehtestati Saue Vallavolikogu poolt 28.02.2005. aastal otsusega nr 012. Detailplaneeringuga oli kavandatud Välja I ja Saueaugu katastriüksuste jagamine – 81 krunti oli kavandatud üksikelamutele, 11 krunti ärihoonetele, 3 krunti üldmaaks, 2 krunti maatulundusmaaks, 4 krunti tootmismaaks ning 13 krunti tänavamaaks. Detailplaneeringuga on lahendatud planeeritaval alal heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamine. Detailplaneering on ellu viidud. Toominga tee 13 katastriüksusele määrati detailplaneeringu alusel ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku 200 m².

2.8. Piirangud planeeritaval alal

Alale ulatuvad järgmised kitsendused:

- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd 2m mõlemal pool liini telge (Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm)
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd 2,5m mõlemal pool liini telge (Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla250mm ja üle 2m süg.)
- sideehitise kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge
- dreneažitorustiku kaitsevöönd 2m mõlemal pool liini telge

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev dokument

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 6. november 2024 korraldusega nr 1023.

3.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021 otsusega nr 40);
- Saue Vallavalitsuse 6.11.2024 korraldus nr 1023 (detailplaneeringu algatamine);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Looduskaitseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26 “Saue valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

3.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „Toominga tee 13 Topo-geodeetiline uuring“ M 1:500 (Geoterra OÜ, 25.11.2024. Töö nr: 607-2024

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV NING SEOS LÄHIALAGA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta hoonestusala piire, suurendada kinnistu ehitisealust pinda kuni 435 m²-ni (täisehitusprotsent kuni 25%), määrata ehitusõigus kahele abihoonele ning kavandada juurdeehitus olemasolevale eluhoonele. Leitakse põhimõtteline heakorrastuse, haljastuse ja parkimise lahendus.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Toominga tee 13 kinnistu piire ei muudeta.

4.2. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

4.2.1. Krundi ehitusõigus

Pos 1

- Planeeritud krundi pind: 1740 m²;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 435 m² (täisehitus 25%);
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% Elamumaa (E);
- hoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast: 9 m (põhihoone) / 5 m (abihoone);
- hoonete arv krundil: 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- lubatud maksimaalne maapealne korruselisus: 2 (põhihoone) / 1 (abihoone)
- lubatud maksimaalne maa-alune korruselisus: 1 (põhihoone) / 0 (abihoone)

4.2.2. Arhitektuursed piirangud

- Hoone välimus peab olema visuaalselt nauditav, kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning sobituma piirkonna hoonetega.
- Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust;
- Keelatud on välisvoodrita palkmajad.
- Täpsed välisviimistlusmaterjalid, katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
- Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.

- Kinnistu võib piirata kuni 1,5 m kõrguse piirdeaia (arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele ning mitte väljapoole krundi piire).
- Lubatud on rajada kuni 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga maapealset ehitist, mis arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning nende arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Eesti pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal keskmine või madal radooni risk.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeringulahendus ei näe ette haljastuse muutmist. Säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus. Soovituslik on ehitusprojektiga täpsustada haljastuslahendust.

Piirdeaia võib rajada vaid ümber õueala kõrgusega kuni 1,5 m.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavad konteinerid. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Saue valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale. Olemasolev prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel 3 (põhijoonis tehnovõrkudega).
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

- Liituda Saue valla korraldatud jäätmeveoga.

4.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peab ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta põhihoone laiendus, abihoone rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevus, mis

kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid ja kaitsealuseid parke.

Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt tegu kaitsmata põhjaveega alaga. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ja nõuetekohaselt hooldatud ehitusmasinaid. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki.

Planeeritud põhihoone laienduse ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitatav on vältida mürarikkaid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed. Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud.

Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

4.4.4. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;

- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.5. Teed

4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Toominga tee L2 (72701:002:1226) katastriüksuselt.

4.5.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks väike-elamute ala. Eramu kohta kavandatakse 3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

4.6. Tehnovõrgud

Toominga tn 13 kinnistul on olemas liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elektri- ja sidevõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt.

4.6.1. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsimise klass määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Lähtuda ka Siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusest nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012/A2:2017 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ esitatud nõuded. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Lähim hüdrant asub ca 70 m kaugusel Toominga tee ja Vahtra tee ristmikul Toominga tee L2 kinnistul.

4.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele

ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- hoonete projekteerimine;
- hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks ehituslubade väljastamine;
- põhielamu laiendus ja vajadusel abihoone ehitus;
- hoonetele kasutuslubade taotlemine