



ALLIKU KÜLA TIIRIKALDA TEE 12 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö number: 2403

Asukoht:

Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Tiirikalda tee 12

Huvitatud isik:

Kirill Šustov

Detailplaneeringu koostaja:

Heigo Jänes

Projektijuht/planeerija
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Kutsetunnistus nr 167453

2025

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
4.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
4.4 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	5
4.5 Vastavus üldplaneeringule	6
4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
4.7 Haljastuse kavandamise põhimõtted	6
4.8 Keskkonnakaitse ja jäätmehoolduse põhimõtted.....	6
5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
5.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	6
5.2.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseatsioon	7
5.2.2 Elektrivarustus ja sidevarustus	7
5.2.3 Soojusvarustus.....	7
6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	7
6.1 Kehtivad kitsendused	7
6.2 Planeeritud kitsendused	7
6.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	7
7 TULEOHUTUS.....	8
8 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS MUUTMINE.....	8

II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Põhijoonis olemasolevate tehnovõrkudega	DP-3

III LISAD

LISA 1. Planeeringuala illustratsioon

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva Tiirikalda tee 12 kinnistule. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on seada kinnistule ehitusõigus 1 elamu ja 3 abihoone ehitamiseks. Planeeritud maa-ala suurus on 1762 m².

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Saue Vallavalitsuse 23.10.2024 korraldus nr 980 „Alliku külas Tiirikalda tee 12 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine”.
- Saue valla üldplaneering (Kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40).
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Muud kehtivad õigusaktid
- Geodeetiline alusplaan, GeoEx OÜ töö nr G24111, november 2024

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Saue vallas, Alliku külas, Tiirikalda tee 12 kinnistu hoonestusala piire, suurendada kinnistu ehitisealust pinda kuni 440 m²-ni (täisehitusprotsent kuni 25%) ning määrata ehitusõigus üksikelamule ja kolmele abihoonetele. Planeeritava maa-ala suurus on 1762 m². Hoonestusala piir on kinnistu põhjaküljel kavandatud olemasoleva aiani, 4,8-5,5 m kaugusele kinnistu piirist. Ülejäänud kinnistu piiridest on hoonestusala kavandatud 4 m kaugusele.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Kinnistu asub Alliku külas Kotka elamurajoonis ning jääb kehtestatud Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koosseisu (kehtestatud 26. aprill 2011. aastal korraldusega nr 237).

Tiirikalda tee 12 kinnistule määrati detailplaneeringu alusel ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku 270 m². Detailplaneering on realiseeritud.

Tiirikalda tee 12 kinnistul paikneb üksikelamu ehitisealuse pindalaga 263,9 m², kasutusluba nr 1912371/10149, väljastatud 03.07.2019 ning abihoone ehitisealuse pindalaga 6 m². Tiirikalda tee 12 kinnistule on Saue Vallavalitsuse 09.06.2021 korraldusega nr 610 väljastatud projekteerimistingimused kehtivas detailplaneeringus planeeritud hoonestusala suurendamiseks kuni 5% kinnistu loode-põhjasuunal. Projekteerimistingimuste väljastamise eesmärk oli 6 m² ehitisealuse pindalaga abihoone rajamine.

Kinnistu piirneb idaküljel Tiirikalda teega, põhjast ja lõunast üksikelamumaadega ning läänest maatulundusmaaga. Kinnistut läbib põhjaküljes sademevee kraav, millel puuduvad kitsendused. Juurdepääs kinnistule on Tiirikalda teelt.

Planeeritud maa-ala on tehnovõrkudega varustatud. Uute tehnovõrkude rajamist ei ole ette nähtud.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Elamumaa sihtotstarbega Tiirikalda tee 12 kinnistu piirid ei muutu.

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud kinnistu asub väljakujunenud elamupiirkonnas, moodustades ühtse terviku kõrvalkinnistutel asuvate eramutega ning antud piirkonnas laiemalt moodustub terviklikum miljö. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala ja krundi ehitusõigus (vt joonis DP-3 Põhijoonis tehnovõrkudega). Hoonestusala ja hoonete vahelised kujad on määratud peamiselt lähtuvalt tuleohutusnõuetest.

Elamumaa kinnistule on lubatud 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet ehitisealuse pindalaga kuni 440 m². Hoonete maksimaalse arvu määramisel ei ole arvestatud kasvuhooneid.

4.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1	Tiirikalda tee 12
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 üksikelamu + 3 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	440 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9,0 m (elamu) 5,0 m (abihoone)

Krundil pos 1 paikneb üksikelamu ehitisealuse pindalaga 263,9 m² (kasutusluba nr 1912371/10149, väljastatud 03.07.2019) ning abihoone ehitisealuse pindalaga 6 m².

Hoonestustihedus planeeringualal on 0,2.

4.4 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Pos 1:

- Hoonestusviis – lahtine;
- Lubatud on erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine;
- Piirete rajamine lahendatakse ehitusprojektiga (piirdeaia kõrgus max 1,5 m). Kinnistu piire võib markeerida ka ainult haljastusega;
- Tiheasustusega alal ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.

4.5 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud kinnistu tiheasustusalas ning planeeritud maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud üldplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Lubatud abihoonete arvu krundil üldplaneering ei kajasta. Üldplaneeringu järgi võib üksikelamukrundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%. Detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber. Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi loomuliku languse suunas haljasalale ja drenaažitorustikku.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.

4.7 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeritud alal on haljastuse osakaal min 25%. 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. Tiirikalda tee 12 kinnistu suurus on 1762 m², seega on kinnistule ette nähtud miinimum kahe puu istutamine.

4.8 Keskkonnakaitse ja jäätmehoolduse põhimõtted

Planeeritud alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritud tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Detailplaneeringu realiseerimine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Olmeprügi - Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisisesele. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel.

Planeeritud alal tuleb kogu jäätmekäitus lahendada vastavalt Jäätmeseadusele ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs krundile on Tiirikalda teelt. Parkimine lahendatakse ehitusprojektiga omal kinnistul.

5.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud maa-ala on tehnovõrkudega varustatud. Tiirikalda teele on välja ehitatud veevarustuse-, reoveekanaliseerimis- ja drenaažitrassid koos vastavate liitumispunktidega. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS

Kovek ja Tiirikalda tee 12 kinnistu omanike vahel sõlmitud kokkuleppele. Uute tehnovõrkude rajamist ei ole ette nähtud.

5.2.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Tiirikalda teel on olemasolev ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrass. Olemasolev elamu on kasutusel ja omab ka võrguvaldaja AS Kovek kooskõlastust ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks. Täiendavaid liitumisi ei ole planeeritud. Tiirikalda teel on olemasolev drenaažitorustik.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevesi on võimalik saada tänavahüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tiirikalda tee 7 kinnistu ees.

5.2.2 Elektrivarustus ja sidevarustus

Elektrivarustus: Olemasolev. Liitumiskilp asub Tiirikalda tee 12 ja 14 kinnistute piiril.

Sidevarustus: Tiirikalda tänaval on olemas sidekanalisatsioon, liitumispunkt asub krundipiiril.

5.2.3 Soojusvarustus

Elamu ja vajadusel abihoonete soojavarustus lahendatakse lokaalküttena või kohtküttena – näiteks soojuspumbad, päikesepatareid, küttekolded.

6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.1 Kehtivad kitsendused

Tiirikalda tee 12 kinnistule ulatuvad vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ning geodeetilisele alusplaanile järgmised kitsendused:

- Sideehitise kaitsevöönd ulatusega 1 m sideehitise välisseinast;
- Elektri liitumiskilbi kaitsevöönd ulatusega 2 m elektrikilbist ning elektrikaablite kaitsevöönd ulatusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd ulatusega 2 m torustike teljest mõlemale poole;
- Sademevee kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd ulatusega 3 m torustiku teljest mõlemale poole;
- Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla valgala reostuskaitsevöönd ulatusega 10 m pumplast.

6.2 Planeeritud kitsendused

6.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringuga nähakse ette isikliku kasutusõiguse vajadusega ala Saue Vallavalitsuse kasuks kraavi hooldamiseks.

7 TULEOHUTUS

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgmisi normatiivdokumente järgides:

- Tuleohutuse seadus;
- Majandus-ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-3. Ehitise tuleohutus, Osa 3: Küttesüsteemid;
- EVS 812-7. Ehitise tuleohutus, Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 812-6. Ehitise tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Tuletõrjevesi on võimalik saada tänavahüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tiirikalda tee 7 kinnistu ees (vt DP-3 Põhijoonis olemasolevate tehnovõrkudega).

- Naaberkinnistute hoonetevaheline tuletõkkekuja peab üldjuhul olema 8,0 m;
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – elamu 9,0 m, abihooned 5,0 m;
- hoonete maksimaalne korruselisus on elamul 2, abihoonetel 1;
- hooned kuuluvad min. tuleohutusklassi TP3.

8 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Saue Vallavalitsuse 26.04.2011 korraldusega nr 237 kehtestatud Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering Tiirikalda tee 12 kinnistu osas.