

# SELETUSKIRI KINNISTUTE ILVESE I JA ILVESE II DETAILPLANEERINGU JURDE.

## I.ÜLDOSA.

Kinnistute ILVESE I ja ILVESE II detailplaneering on koostatud järgmiste materjalide alusel:

- 1.Saue Vallavalitsuse korraldus 12.08.2003 a. detailplaneeringu algatamine ILVESE I ja ILVESE II kinnistul.
- 2.Avaldus kinnistute omaniku Adalat Nadzafovi detailplaneeringu algatamise kohta.
- 3.Keskkonnaministeeriumi kiri 11.07.2003 nr.16-6/4499 ehitusõiguse seadmise kohta kinnistul.
- 4.Eesti Energia AS tehnilised tingimused.
- 5.Kinnistute maa-ala topograafilised plaanid M 1:500.

Nimetatud kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on maasihtotstarve muutmine (maatulundusmaast elamumaaks), kinnistute liitumine üheks kinnistuks, planeeritavale alale ettenägemine ühe ühepereelamu väljaehitamist, moodustatavale krundile ehitusõiguse ulatuse määramine vastavalt Ehitus-ja Planeerimisseadusele, tehnovõrgude paiknemise, juurdepääsutee ning autode parkimise võimaluste lahendamise.

## II.OLEMASOLEV OLUKORD.

Vaadeldavad kinnistud ILVESE I (registriosa 54327, katastritunnus 72701:002:0090) ja ILVESE II (registriosa 54328, katastritunnus 72701:002:0091) asuvad Harjumaal, Saue vallas, Kiia külas. Kinnistute senine sihtotstarve on maatululundusmaa (MM) 100%. Kinnistu ILVESE I pindala on 2532 m<sup>2</sup> ning kinnistu ILVESE II pindala on 2341 m<sup>2</sup>. Mõlemad kinnistud asuvad Vääna jõe kaldal. Kõrghaljastus nimetatud kinnistutel puudub. Kinnistul ILVESE II väljaehitatud varjualune, milline kuulub otsekohasele likvideerimisele.

Kommunikatsioonid vaadeldavatel kinnistutel puuduvad.

Eelpolmainitud kinnistud piirnevad põhjast -Vääna jõega, idast -kinnistu ILVESE III maa-alaga, lõunast – olemasoleva kruusakattega juurdepääsuteega, läänest - MASINA kinnistu (katastritunnus 72701:002:0116) maa-alaga.

Juurdepääs kinnistutele toimub olemasolevast kruusakattega juurdepääsuteelt milline asub vaadeldava alast lõunapoole.

## III.PLAANILINE LAHENDUS.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute maasihtotstarve muutmine (100% maatulundusmaast – 100% elamumaaks), kahe kinnistu liitumine üheks krundiks, maakasutuse ja ehitusõiguse kehtestamine vastavalt Ehitus-ja Planeerimisseadusele, tehnovõrkude asukoha paiknemise ning kitsenduste ja piirangute vajaduste määramine, juurdepääsu ning autode parkimise võimaluste

lahendamine Käesoleva projektiga tehakse ettepanek moodustada planeeritavale alale üks (1) elamukrunt (kahe kinnistustüübi liitumisel). Moodustatavale krundile võib ehitada ühte (1) ühepere väikeelamut väljaspool Väana jõe 50 m ehituskeeluvööndid endisel põllumaal ( vt. lisa –Keskkonnaministeriumi kiri nr. 16-6/4499 11.07.2003 ).

Hoone max arv krundil üks (ühepere ~~väike~~ elamu). Hoone katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8.5 m, korruste arv kaks (2), katusekalle kuni 45 °, harjajoon vaba, tulepüsisivusklass TP3. Hoone kaugus esipiirist 5.0m.

Kuna detailplaneeringuga moodustatav kinnistu asub Väana jõe kaldal looduskaitsealal on vastavalt Looduskaitse seadusele (vastu võetud 21.04.2004)

6. peatükk (Rand ja kallass) sisse viidud järgmised piirangud ja kitsendused:

1.-ehituskeeluvöönd – 50m; (vt.Looduskaitse seadus §38 p.4 ; Ranna ja kalda kaitse seadus §9 p.12)

2.-olemasoleva kraavi kaitsevöönd –25 m;(vt.Looduskaitse seadus §38 p.5)

3.-veekaitsevöönd –10 m; ( vt.Ranna ja kalda kaitse seadus 3.peatükk §9 p.1).

4.-kallasraja laius – 4 m (vt.Veeseadus §10 p.2.2)

Juurdepääs moodustatavale kinnistule toimub olemasoleva kruusakattega juurdepääsuteelt. Autode parkimine on ette nähtud omal krundil.

Moodustatava krundi täpne haljastus ja heakorrastus lahendatakse eraldi ehitusprojekti koosseisus.

Prügi kogunemine ja hoidmine toimub omal krundil. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis tühjendatakse vastavalt vajadusele olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastava litsentsi omava firma poolt (vastavalt krundi omaniku poolt sõlmitud lepingule).

#### IV. TEHNOVÕRGUD.

##### 1.Veevarustus.

Moodustatava kinnistu veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil. Puurkaev rajatakse krundi idapoolsesse ossa, väljaspool kalda ehituskeeluvööndid. Vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Seega puurkaevu sanitaarkaitseala ei ole vajalik moodustada ( vt.Ranna ja kalda kaitse seadus §28 p.3).

Soevesi ~~säda~~ks boileri baasil.

##### 2.Tuletõrjeveevarustus.

Moodustatava kinnistu tuletõrje veevarustussüsteem on lahendatud krundile paigaldatava veemahuti baasil (V=27 m<sup>3</sup>).

##### 3.Kanalisatsioon.

Majandus-fekaalveed juhatakse krundile paigaldatava plastikmahutisse (V= 10 m<sup>3</sup>).

##### 4.Elektrivarustus.

Krundile rajatava elamu elektrivarustus lahendatakse vastavalt EESTI ENERGIA AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.52613. Krundi piiri lähemale 0,4 kV õhuliini mastile paigaldatakse liitumiskilp arvestussüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmega 3x10 A. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel, Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab

omanik) kaabelliini. Elektrienergia saamiseks sõlmitakse Võrgu lisateenuse leping. Elektrivarustamise tööjoonised koostatakse eraldi projektina ning kooskõlastatakse täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnaga.

#### V. KESKKONNAKAITSE.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kaasne looduse reostusohu. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud loodukaisteseaduse nõuetega ning ranna ja kalda kaitse seaduste nõuetega. Moodustatava kinnistu majandusfekaalveed juhatakse plastikmahutisse, mis asub väljaspool kalda kaitsetsooni. Sajuveed krundil hajutatakse murupinnale. Soojavarustus projekteeritavas elamus on ette nähtud lokaalsete soojasõlmedega. Prügi eemaldamine toimub krundile paigaldatavasse konteinerisse. Majaomanik peab sõlmima lepingu olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastava litsentsi omava firmaga.

#### VI. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDATAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.

Antud detailplaneeringuga on seadistatud järgmised kuritegevuse riske vähendatavad nõuded ja tingimused Eesti standardi EVS 809-1:2002 valguses: Alus - PLS§9 lg2 p 15.

1. Planeeritavast elamust väljapääs on otse tänavale.
2. Garaazi esine plats olgu valgustatud ja varustatud häiresignalisatsiooniga.
3. Elamu ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid valida vastupidavast materjalist.
4. Iga eramuomanik sõlmigu turvateenistuse lepingu.
5. Korraldada naabrivalve.

#### VII. TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeritava maa-ala suurus 0.6 ha

Maakasutuse bilanss:

Elamumaa 4873 m<sup>2</sup> ehk 100%

Koostas:  
arhitekt S. Popova  
555 18 347

