

SELETUSKIRI JÕEKALDA KINNISTU DETAILPLANEERINGU JUURDE.

I.ÜLDOSA.

Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas asuva Jõekalda kinnistu detailplaneering on koostatud järgmiste materjalide alusel:

-Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 448 14.07.2005 detailplaneeringu algatamine Vatsla külas Jõekalda kinnistul.

-Jõekalda kinnistu omaniku RAUL ELKEN avaldus detailplaneeringu algatamise kohta.

-Saue Valla ehitusmäärus

-Ranna ja Kalda kaitse seadus

-Veeseadus

-Looduskaitse seadus

-elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 68782 15.08.2005 väljastatud Eesti Energia AS poolt

-kinnistu Jõekalda topo-geodeetiline alusplaan (OÜ Geoekspert töö nr.450 aug.2005)

-Planeerimisseadus

-Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering «Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused»

Nimetatud kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada kinnistule kaks eraldi katastriüksust, millest suurem katastrisihtotstarve on maatulundusmaa ning teine elamu ehituse tarbeks katastriüksus sihtotstarbega elamumaa; moodustatavale elamumaa katastriüksusele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine; tehnovõrkude paiknemise, juurdepääsutee ning autode parkimise võimaluste lahendamine.

II. OLEMASOLEV OLUKORD.

Vaadeldav Jõekalda kinnistu (katastritunnus 72701:001:0493) piirneb põhjast kinnistu mü TASUJA (katastritunnus 72701:001:1022) maa-alaga; lõunast ja edelast -Vääna jõega; kagust –mü Jõeste (katastritunnus 72701:001:0493) maa-alaga; kirdest osaliselt piirneb maaparandussüsteemi eelvoolukraaviga ning mü Jõeste maadega; läänest –mü Pilgremi (katastritunnus 72701:001:0505) maa-alaga. Kinnistu Jõekalda senine maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (MM). Kinnistu pindala on 16332 m². Krund on reljeefilt üldiselt tasane, osaliselt (põhiliselt jõe ääres) võsastanud, pinnaselt haritav maa. Kõrghaljastusena kinnistu läänepoolses osas –kuused. Kinnistu maa-alal on väljaehitatud dreenaazisüsteem (dreenaazisüsteemi plaan on juurdelisatud).

Kommunikatsioonid vaadeldaval kinnistul puuduvad. Juurdepääs krundile olemasoleva kruusakattega tee kaudu.

III.PLAANILINE LAHENDUS.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on:

- moodustada kinnistule kaks eraldi katastriüksust, millest suurem katastrisihtotstarve on maatulundusmaa ning teine elamu ehituse tarbeks katastriüksus sihtotstarbega elamumaa;
- moodustatavale elamumaa katastriüksusele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine;
- tehnovõrkude paiknemise lahendus;
- autode parkimise võimaluste lahendus;
- kitsenduste ja piirangute vajaduse määramine;
- planeeritava ala liikluskorralduse lahendamine;

Käesoleva detailplaneeringuga on moodustatud Jõekalda kinnistule kaks eraldi katastriüksust, millest suurema (pos. 2 , pindala 11291 m²) katastrisihtotstarve on maatulundusmaa (MM) ning teise (pos.1, pindala 5041 m²) katastrisihtotstarve on elamumaa (EE).

Kuna vaadeldav kinnistu asub Väana jõe kaldal looduskaitsealal on vastavalt Looduskaitseseadusele (vastu võetud 21.04.2004) 6. peatükk (Rand ja kallass) sisse viidud järgmised piirangud ja kitsendused:

- 1.-kalda ehituskeeluvöönd – 50m; (vt.Looduskaitseseadus §38 p.4 ; Ranna ja kalda kaitse seadus §9 p.12)
- 2.-olemasoleva kraavi (maaparandussüsteemi eelvoolu kraav) kaitsevöönd –25 m;(vt.Looduskaitseseadus §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 moodustatavatele kruntidele toimub olemasoleva kruusakattega juurdepääsuteekaudu.Autode parkimine on ette nähtud omal krundil.

Moodustatava elamumaa (EE) 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).

Hoonestustingimused.

Moodustaval elamumaa krundil (pos.1) on lubatud väljaehitada kolm hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet).

- Lubatav suurim harja kõrgus maapinnast elamul kuni 9.0 m, abihoonetel kuni 5.0m.
- Katuse kalle 30° ÷45°.
- Katuseharja suund vaba.
- Lahtine hoonestusviis.
- Välisviimistlus – kaasaegsetest ehitusmaterjalidest.Erinõuded määratakse eramute projektis.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3.

-Kruundi täisehitus kuni 10%.

Kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga «Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused» peab Vääna jõe 100 meetrilisel kaldaalal säilima 90% looduslike alade osatähtsus.

Kruundi hoonestamisel arvestada olemasoleva drenaazisüsteemiga (dremaazisüsteemi plaan on juurde lisatud)Veevoolu takistamine on keelatud.

IV.TEHNOVÕRGUD.

1.Veevarustus.

Moodustatava elamukruundi (pos.1) veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil.Puurkaev rajatakse kruundi keskele, väljaspool kalda ehituskeeluvööndid.Vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Soevesi saadakse boileri baasil.

2.Tuletõrjveevarustus.

Moodustatava kinnistu tuletõrje veevarustussüsteem on lahendatud kruundile paigaldatava veemahuti baasil (V=27 m³).

3.Kanalisatsioon.

Majandus-fekaalveed juhitakse kruundile paigaldatava plastikmahutitesse (V=10 m³), arvestatud asjaoluga et üldkanalisatsioonitrassi väljaehitamisel saab kinnistu torustik ühendada üldkanalisatsioonitorustikuga. Sajuveed hajutatakse murupinnale omal kruundil.

4.Elektrivarustus.

Kruundile rajatava elamu elektrivarustus lahendatakse vastavalt EESTI ENERGIA AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.68782.Elektrienergiaga varustamine toimub pärast piirkonnas uue 10/0,4 kV alajaama valmimist.OÜ Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab vajalikud elektriliinid ning paigaldab kruundipiirile liitumiskilbi koos arvestusüsteemide ja liitumispunkti kaitsmetega 2x(3x25A).Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab omanik kaabelliini. Elektrienergia saamiseks esitatakse liitumistaotlus, sõlmitakse liitumisleping ning tasutakse liitumistasu.

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 elamukruundi (pos.1)majandusfekaalveed juhitakse plastikmahutisse, mis asub väljaspool kalda kaitsetsooni.Sajuveed kruundil hajutatakse murupinnale.Soojavarustus projekteeritavas elamus on ette nähtud lokaalsete soojasõlmedega.Prügi eemaldamine toimub kruundile

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 vähendavad nõuded ja tingimused Eesti standardi EVS 809-1:2002 valguses: Alus - PLS§9 lg2 p 15.

1. Garaazi esine plats olgu valgustatud ja varustatud häiresignalisatsiooniga.
2. Elamu ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid valida vastupidavast materjalist.
3. Iga eramuomanik sõlmigu turvateenistuse lepingu.
4. Korraldada naabervälve.

VII. TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeritava maa-ala suurus 1.6332 ha

Planeeritava ala maa bilanss:

-elamumaa (EE)	5041 m ² ehk 30%
-maatulundusmaa (MM)	11291 m ² ehk 70%

Parkimiskohtade arv:

-normatiivne	3
-planeeritud	3
Suletud brutopind kokku	800 m ²

Koostas: Silvia Popova

555 18 347

SISUKORD

A. Tekstiline osa.

1. Seletuskiri.

I. Üldosa.

II. Olemasolev olukord.

III. Plaaniline lahendus.

IV. Tehnovõrgud.

V. Keskkonnakaitse.

VI. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

VII. Tehnilised näitajad.

B. Lisad.

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 12.07.2005 nr.448 «Detailplaneeringu algatamine Vatsla külas Jõekalda kinnistul ».

2. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 68782.

3. Väljavõte Pilgremi mü elamu liitumislahendus ja Kodusema 10/0,4kV a.j.piiirkonna rekonstrueerimisprojektist .

3. Detailplaneeringu algatamise kuulutus .

4. Detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu kuulutus ja protokoll.

5. Väljavõte kinnisturegistrist (registriosa nr. 100042)

6. Jõekalda kinnistu katastriüksuse plaan M 1:2000

7. Maa-ameti maakatstri õiend.

8. Olemasoleva дренаazsüsteemi plaan.

9. Keskkonnaministeeriumi Harjumaa keskkonnateenistuse kirjalik kooskõlastus.

C. Graafiline osa.

1. Asukoha plaan M 1:10000

2. Tugiplan M 1:1000 joon. A-1

3. Põhijoonis M 1:1000 joon. A-2

4. Tehnovõrgud M 1:1000 joon. A-3

5. Geodeetiliste tööde aruanne (OÜ Geoekspert töö nr.450)

OÜ HARJU PROJEKT

Reg.11113983 EEP-000285

Ilmarise 19-3 Tallinn

555 18 347

Töö nr. DP 5/05

JÕEKALDA KINNISTU DETAILPLANEERING

HARJUMAA SAUE VALD VATSLA KÜLA

ARHITEKT

SILVIA POPOVA

TELLIJA

RAUL ELKEN

TALLINN 2005

C.Graafiline osa.