

Jõekalda_titelleht

Kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr. 044, 27. mai 2004

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	3
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
4. PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.1. Planeeringu põhimõtted	6
4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	6
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	7
4.4. Elektrivarustus	8
4.5. Küte	8
4.6. Teed ja parkimine	8
4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse	8
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	9
4.9. Planeeritava maa-ala bilanss	9

LISAD

1. Lähtetingimused	10
1.1. Lähteülesanne	10
1.2. Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	12
1.3. Leping korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta	13
1.4. Kinnistamisotsus	15
1.5. Katastriüksuse plaan	16
1.6. Geodeetiline alusplaan	17
2. Lisad	
3. Kooskõlastused	

JOONISED

1. Asukoha skeem M 1:20 000	skeem 1	5
2. Lähteplaan M 1:500	joonis 1	
3. Detailplaan M 1:500	joonis 2	
4. Tehnovõrkude plaan M 1:500	joonis 3	
5. Illustreeriv joonis M 1:500	joonis 4	

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 20.06.2002.a., nr. 510, Koppelmaa külas, Jõekalda kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähteülesanne;
- Saue valla koostamisel olev üldplaneering;
- maaüksuse geodeetiline alusplaan, M 1:500, OÜ "Polarkinnisvara", 2002.a.;
- Keskkonnaministeriumi kiri 04.12.2001, nr. 16-6/383.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- oleva suvila ja abihoonega krundile elamu ehitamise võimaluse loomine;
- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava alal kinnistud	Jõekalda kinnistu (72704:003:0001), 3292m ² , elamumaa
Planeeritavale alale juurdepääs	Koppelmaa küla läbivalt kohalikult maanteelt, mööda olevat suvila juurdepääsuteed

Planeeritav ala piirneb	Koppelmani mü
Geodeesia	digitaalne koondplaan M 1:500, 2002.a., koordinaadid L-Est 92 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef suhteliselt tasane, absoluutsed kõrgused vahemikus 33,3 - 32,3
Planeeritaval alal olevad hooned	suvila ja abihoone
Planeeritaval alal olevad teed	killustikkattega tee
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	0,4kV õhuliin ja maakaabel, liitumiskilp veetrass, reovee kogumismahutid
Rohelised alad, keskkonnakaitse	heakorrastatud ja haljastatud krunt, krunt paikneb Keila jõe kaldaulatuses 200m, ehituskeeluvööndis 50m, veekaitsevööndis 10m. Keila jõe kallas on roheline võrgustiku osa.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	puuduvad

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

Kogu planeeritav Jõekalda katastriüksus (72704:003:0001, 3292 m², elamumaa) asub Keila jõe kalda ulatuses ja kalda ehituskeeluvööndis.

Keskkonnaministeeriumi kiri 04.12.2001, nr.16-6/383 (vt. lisa) viitab “Ranna ja kalda kaitse seaduse” § 9 lg 8 punktile 7. Ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel rekonstrueeritavale olemasolevale ehitisele.

Detailplaneeringu koostajad ei pea õigeks oleva suvila elamuks rekonstrueerimist põhjusel, et uus suure mahuga ehtis jääks ainult 1,5 m kaugusele Keila jõest.

Planeerimislahendus teeb ettepaneku jätta olev suvila (tegelikult olnud kasutuses saunana) edaspidi kasutusse uue majapidamise saunana endises mahus.

Uue elamu ehitamiseks planeeritud ehitusala valikul on lähtutud:

- elamu paikneb maksimaalsel kaugusel jõest;
- elamu rajamisel säilib maksimaalselt olev haljastus;
- elamu asukoht krundil arvestab siin juba paiknevate rajatistega (saun, abihoone, välikamin).

Olevale abihoonele on planeeritud laiendamisvõimalus.

Krunt on tsoneeritud väikeelamumaaks.

Planeerimisettepanek arvestab oleva juurdepääsuteega ja krundil paiknevate tehnovõrkudega.

4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Krundi ehitusõigus ja servituutide vajadus on toodud joonisel 2 “Detailplaan” ja tabelis “Näitajad kruntide kohta”.

Krundi hoonestusala on määratud arvestades:

- maksimaalse kaugusega jõest;
- oleva hoonestuse ja rajatiste paiknemisega;
- tuleohutuskujaga tulepüsivusklassi TP 3 puhul 5 m krundi piirist;
- ehitiste vahelise minimaalse tuleohutuskujaga tulepüsivusklassi TP 3 puhul 10 m;
- oleva haljastuse paiknemisega;

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav hoonete paiknemine krundil.

Planeeritud hoonetel peab olema ühtne välisviimistlus grupis.

Kruntide piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Maaomanik on kohustatud tagama avaliku kasutuse 4 m laiusele jõeäärsele kallasrajale (piiret ei tohi rajada jõeni, kallasrajal paiknevast saunast möödapääsu võimaldamine kas jõe või maa poolt).

Näitajad krundi kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	korruselisus (max.)/hoone maks. kõrgus m	hoonete arv krundil elamu / abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid
Jõekald a	3292	240 elamu 150 saun 40 abihoone 50	7	elamu 2/10 saun 1/4 abihoone 1/4	1/2	EE	100	390	TP3	jõe veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd, kallasraja avalik kasutus

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Krundi veevarustus on ette nähtud olevast veetorustikust ca 250 m kaugusel paikneva oleva puurkaevu baasil (vt. asukoha skeem). Puurkaevu pass vt. lisa. Puurkaevu omanik OÜ Kordiales.

Planeeritud veetarve 0,5 m³/d.

Tuletõrjevesi saadakse olevast tiigist soojustatud tuletõrjeevõtu kaevu kaudu. Tiigi minimaalne talvine maht peab olema selline, et ka talvel oleks jääalune veetagavara üle 54 m³, mis tagaks kustutusvee 5 l/s kolme tunni jooksul.

Kanalisatsioon

Krundile on ette nähtud lisaks olevatele uued reovee kogumismahutid elamu kõrvale. Kogumismahutid on ette nähtud plastkonstruktsioonis mahuga 10 m³.

Krundi omanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõttega.

4.4. Elektrivarustus

Krundil on olemas elektrivarustus koos liitumiskilbiga.
Elektrienergia müügi ja võrguteenuste osutamise leping vt. lisa.

4.5. Küte

Elamus on ette nähtud lokaalne küte.

4.6. Teed ja parkimine

Juurdepääs hoonetele mööda olevat krundisisest teed.
Tiigi ääres asub olev tuletõrjeauto ümberpööramisplats 12 x 12 m.
Parkimine krundil.

4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse

Haljastus

Krunt on heas korras haljastusega ja heakorrastatud.
Planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- ühe majapidamise rajamine Keila jõe kaldal siin juba paiknevate suvilaehitiste baasil ei halvenda keskkonna olukorda;
- olevate tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine;
- oleva haljastuse maksimaalne säilitamine;
- reovee väljaveolepingu sõlmimine.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1. jaan. 2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse § 9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);

- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);

- planeerimislike 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.);

- kogu territooriumi üheaegne kasutuselevõtt, et ei tekiks kuritegelike jõukude kogunemis- ja varjumiskohti hooldamata paikades;

- varguste ja sissemurdmise riski vähendamiseks soovitada hoone projekterijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
EE	Väikeelamumaa	3 292	100

Jõekalda kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

pos.	kooskõlastav	kooskõla	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlas	märkused

nr.	organisatsioon	stuse nr. ja kuupäev		tuse originaali asukoht	
1	Saue vald				
2	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	11.11.2003 nr.1713	Läbi vaadatud E. Petermann	Kaust 1/6 joonis 2	
3	Harjumaa Päästeteenistus	18.11.2003 nr.1855	Kooskõlastatud A. Mäll	Kaust 1/6 joonis 2	
4	Harjumaa Keskkonnateenistus	29.10.2003 nr.30-12-3 / 2883	kiri kausta lisas	Kaust 1/6	
5	Eesti Energia AS Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond	19.11.2003 nr.4567	Kooskõlastatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. J. Maljugina	Kaust 1/6 joonis 3	
6	Jõekalda mü (72704:003:0001) omanik OÜ Kordiales 6207871 05030121	13.10.2003	Nõus K. Männik		
7	Koppelmanni mü OÜ Kordiales	13.10.2003	Nõus K. Männik		

Projektijuht

L. Pakosta

LISAD