

# MART LIHO

ARHITEKTIBÜROO OÜ

EP 1055549-0001

1 0 5 5 5 5 4 9

Pärnu mnt173

6 723 565

TÖÖ NR: **01/11/04**

TELLIJA: Indrek Peenmaa

OBJEKT: Detailplaneering

## DETAILPLANEERING

JÕGISOO KÜLAS  
JÕGISOO KINNISTUL

Projekteeris: M.Liho

Tallinn 2005

## 1. SELETUSKIRI

## 2. LISAD

1. Saue Vallavalitsuse 22.06.2004 a. korraldus nr 623
2. Väljavõte ajalehest Harjumaa
3. Leping detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise üleandmise kohta.
4. Tallinna Linnakohtu Kinnistusameti Harju Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 88470 väljatrükk
5. Katastriüksuse 72703:002:0106 plaan
6. AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond. Tehnilised tingimused nr 52389 (17.09.2004).
7. Väljavõte ajalehest Harjumaa (01.10.2004)
8. Planeeringu eskiislahenduse arutelu protokoll (07.10.2004)
9. Saue Vallavalitsuse 26.06.2003 kiri nr 7-1.2/1329
10. Planeeringu eskiislahenduse arutelu protokoll (30.06.2003)
11. Väljavõte koostatavast Saue valla üldplaneeringust
12. Topoplaan (maamõõtja Jaak Loit 26.08.2004)

### Joonised:

- |         |                         |        |
|---------|-------------------------|--------|
| 1. DP-1 | Detailplaan             | M1:500 |
| 2. VV-1 | Välisvõrkude koondplaan | M1:500 |
| 3. TP-1 | Tugiplaan               | M1:500 |

# SELETUSKIRI

## I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

### I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 22.06.2004 korraldus nr 623 Detailplaneeringu algatamine Jõgisoo külas Jõgisoo kinnistul ja Saue valla ehitusmäärus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 26.06.2003 a määrusega nr 015). Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Koostatav Saue valla üldplaneering.
- Geodeetiline alusplaan (maamõõtja Jaak Loit 26.08.2004)

### I-2 ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS

Saue Vallavalitsuse 22.06.2004 a. korraldusega nr 623 algatatud Jõgisoo kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku muuta Saue Valla üldplaneeringut. Jõgisoo kinnistu ( 72703:002:0106) suurusega 20,1 ha piirneb Jõgisoo küla ajaloolise asustusala ja moodustab sellega planeeringujärgselt ühtse terviku. Seega oleks käesolev detailplaneering ajaloolise elamuala loogiline jätk kagu-lõuna suunal. Planeeritav elamuala moodustab Jõgisoo kinnistust 19,4 %, millega saavutatakse kompromissiks elukeskkonna väärtustamise ja looduskeskkonna vahel. Ühtlasi muutub optimaalsemaks tehnilise infrastruktuuri ja tehnovõrkude väljaarendamine antud piirkonnas. Jõgisoo kinnistu detailplaneering on kooskõlas Saue valla ehitusmäärusega.

### I-3 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldeesmärkideks on:

- Jõgisoo kinnistu osale krundijaotusplaani koostamine uute kinnistute moodustamiseks
- Maa sihtotstarvete määramine
- Kruntidele ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

## II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 20,1 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	8
Sh. ehitusõigusega	6
üksikelamu krunte	5

### II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 20,1 ha paikneb Jõgisoo külas, piirnedes põhjast Keila jõega, kirdest ja kagust reformimata riigimaaga, lõunast Jõgisoo-1 (72703:002:0037) ja Lembitu (72703:002:0054) kinnistutega, edelast olemasoleva teega ja läänest Nurgakivi (72703:002:0081) ja Jõgisoo mõisa (72703:002:0082) kinnistutega.

Planeeritav ala on osaliselt haritav põllumaa. Maaüksuse põjaosa on kaetud hõreda segametsaga.

Maa-ala on tasase reljeefiga väikse langusega põhja suunas. Absoluutkõrgused vahemikus +51.85 – +48.88.

### II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan M1:2000 (maamõõtja Jaak Loit 26.08.2004). Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused +51.85 – +48.88.

### II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Jõgisoo kinnistu 20,09 ha (kat tunnus 72703:002:0106)

- Sihtotstarve Maatulundusmaa
  - Haritav maa 13.15 ha
  - Metsamaa 5.55 ha
  - Muu maa 1.39 ha
- sh. veealune maa 1.29 ha

### II-5 OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

### II-6 TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib Jõgisoo 10kV kõrgepinge õhuliin.

II-7

#### TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs Pärnu maanteelt algavalt kohalikult teelt.

II-8

#### KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosa on osaliselt haljastatud kõrghaljastusega. Keila jõe kalda piiranguvöönd on 100 m ja ehituskeeluvöönd 50 m.

Planeeringuala läänepoolses osas kolm puud.

II-9

#### MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritaval alal ei ole.

### **III OSA PLANEERIMISLAHENDUS**

III-1

#### PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeeringuga määratakse Jõgisoo kinnistust moodustatavate kinnistute piirid, pind, maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide

vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitselised abinõud.

Planeeringus on ette nähtud Jõgisoo kinnistu uue krundijaotusplaani koostamine: kinnistu jagatakse 5 ehitusõigusega üksikelamu krundiks suurusega 5511 - 14700 m<sup>2</sup> (elamumaa), üheks tootmismaa krundiks (trafoalajaam) suurusega 49 m<sup>2</sup>, üheks 1641 m<sup>2</sup> suuruseks transpordimaa krundiks ja üheks maatulundusmaa krundiks (160337 m<sup>2</sup>).

### III-2

#### MAAKASUTUS, EHTUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-vaba, kasutades naturaalseid ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv. Domineerivaks viimistlusmaterjaliks heledatooniline krohvipind. Katusekatteks katusekivi.
Katuseharja suund	-vaba
Katuseharja kõrgus	-max 8,0 m maapinnast
Katusekalle	-25-51°
Teedepoolsed piirded	-puitlippidest 1,2 m
Kinnistute vahelised piirded	- Jõgisoo 5 krundile piirdeid mitte rajada. Säilitada olemasolev kiviaed. - kruntidevaheliseks piirdeks võib kasutada võrkpiiret koos hekiga. Kõrghaljastusega alale piirdeid mitte rajada.
Hoonestusviis	-lahtine, abihooned soovitatav blokeerida põhihoonega.
Tulepüsivusaste	-TP-3

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-1

Seadustest tulenevad piirangud:

- Elektriliini kaitsevöönd 10 m (Jõgisoo)
  - teekaitsevöönd 20 m kõik kinnistud
- Servituutide vajadus:
- veetrassi servituut

### III-3

#### LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud elamukruntidele on juurdepääs olemasolevalt Pärnu maanteelt algavalt kohalikul teel. Võimalikuks tee rekonstrueerimiseks (laiendamiseks) ja tehnovõrkude paigaldamiseks on täiendavalt ette nähtud 4 m laiune transpordimaa riba (1641 m<sup>2</sup>). Olemasolev tee on asfaltkattega.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-5	üksikelamu	2	2	10

Kokku planeeringu alal

10

### III-4

#### TEHNOVÕRGUD

#### III-4-1 VESIVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

##### PROGNOOSITAVAD VOOLUHULGAD:

Vesivarustus: 4,0 m<sup>3</sup>/ööp, 0,6 m<sup>3</sup>/h, 1,25 l/sek

Kanalisatsioon: 4,0 m<sup>3</sup>/ööp, 0,6 m<sup>3</sup>/h, 1,25 l/sek

Veevarustus projekteeritakse torudest PE PN10 DN63÷DN32, paigaldussügavusega 1,8m maapinnast.

Tänavatorustik Ø63 mm

Tänavatorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majaühendustoru Ø32x2,9mm, PN10. Krundi piiril (0,5m väljaspool) paigaldatakse majaühendustorude maakraan koos spindlipikenduse ja kaepaga.

Olmevete kanaliseeritakse regulaarselt tühjendatavatesse plastikust kogumismahutitesse mahtuvusega min. 10 m<sup>3</sup>. Perspektiivselt rajatava ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassi jaoks on reserveeritud maa-ala planeeritavale liiklusmaale.

Sadeveed immutatakse omal krundil.

#### III-4-2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringus on ette nähtud tuletõrje veevarustuseks 54 m<sup>3</sup> poolmaa-alune kustutusvee mahuti, mis tagab vajaliku kustutusvee hulga 200 m raadiuses mahutist.

#### III-4-3 ELEKTRIVARUSTUS

Saue valla Jõgisoo küla Jõgisoo kinnistu osadetailplaneering annab ehitusõiguse 5 väikeelamu, vesivarustuse pumbamaja ning teede ja tehnovõrkude rajamiseks.

Väikeelamute elektrihoormuse määramisel on neis arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

1. elektripliit
2. elektrikeris
3. osaline elektriküte (kuni 50% maksimaalselt vajalikust)
4. elektriline soojaveevarustus

Osaline elektriküte tähendab, et elektrikütet kasutatakse kas alternatiivküttena (katlas on ka elektrilised küttekehad) või põhilise küttemoodusena (ventilatsiooni või

õhksoojuspump). Viimasel juhul tuleb külmadel ilmadel (alla  $-5^{\circ}\text{C}$ ) kasutada ka mõnd muud küttemoodust (näiteks kamin).

Väikeelamu küte ainult elektrikütte (elektriradiaatorite, konvektorite) teel on kallis (ja kallimaks läheb), pealegi on siis elektritoite kadumisel lisaks pimedusele ka külm (kui ei kasutata avariitoiteallikat).

Ühe väikeelamu arvutuslikuks suuruseks on võetud  $200\text{m}^2$  üldpinda. Väikeelamu peakaitse sõltub konkreetse elamu elektritarvitite hulgast, võimsusest ja soovitud mugavuse astmest.

Eeltoodud tingimustel on väikeelamu peakaitse kas  $3\times 25\text{A}$  või  $3\times 32\text{A}$ , kui soovitakse suuremat mugavuse taset. Kõigi tarbijate üldine arvutuslik elektri koormus on  $70\text{kW}$  ( $3\times 125\text{A}$ ).

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele N° 52389; 17.09.04 tuleb planeeritava ala tarbijate elektrivarustuseks ehitada trafoalajaam, toitega Keila 110/35/10kV alajaama Jõgisoo 10kV õhuliinilt.

Trafoalajaama tüübi ja võimsuse määramisel tuleb lisaks antud kinnistu tarbijatele arvestada ka teiste lähikonna olemasolevate ja perspektiivsete tarbijatega.

Kuna antud kinnistu elektri koormus on väike ja antud kinnistuga külgnevate maaomanike soovid on teadmata, on otstarbekas alajaam ehitada nn. trafoboks-tüüpi. Alajaama toiteks ehitatakse 10(20)kV kaabelliin, kusjuures trafo ja kaabelliini kaitse asub õhuliini mastil.

Tarbijate toiteks ehitatakse 0,4kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

Elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel, kaasates selleks vajaduse korral ka omi vahendeid.

## TÄNAVAVALGUSTUS

Kinnistu sissesõidutee valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid lambi võimsusega 100W.

Valgustusliin on ette nähtud ehitada maakaabelliinina.

Kuna kinnistu sissesõidutee on transiittee, siis ehitatakse valgustus koos olemasoleva tee rekonstrueerimisega kas Saue valla või kõigi kinnistuomanike ühiste vahenditega.

## III-5

### KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosa on osaliselt haljastatud kõrghaljastusega. Keila jõe kalda piiranguvöönd on 100 m ja ehituskeeluvöönd 50 m.

Planeeringuala läänepoolses osas säilitada kolm puud. Ehitusprojektide koostamise käigus lahendada kruntide täiendav haljastamine kõrghaljastusega. Kõrghaljastusega alale piirdeid mitte rajada.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Planeeritavatele kinnistutelele on ette nähtud paigaldada jäätmete kogumise konteiner  $0,2\text{ m}^3$ . Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse (RTI 1998, 57, 861) nõuetest.



### III-6 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad muinsuskaitse - ja arhitektuuriajaloo kaitse all olevad objektid.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide muinsuskaitse alla võtmiseks.

### III-7 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 8,0 m maapinnast
- Katuse kalle 25-51°
- Katuseharja vaba.
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised.
- Välisviimistlus naturaalistest traditsioonilistest materjalidest (looduslik kivi, puit, betoon, krohv). Domineeriv välisviimistlus heledatooniline krohvipind. Katusekatteks katusekivi.

### III-8 INFRASTRUKTUUR

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid infrastruktuuri objekte.

### III-9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega.

## IV OSA TERRITOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m <sup>2</sup>	%
EE	Väikeelamu maa	38 868	19,4
LT	Liiklusmaa	4 389	2,2

<b>OV, OE</b>	Tehnorajatiste maa	8 505	4,2
<b>M</b>	Maatulundusmaa	160 337	74,2
	<b>KOKKU</b>	<b>20.09 ha</b>	<b>100%</b>

---