

Töö nr.4950

HARJU maakond

SAUE vald

ALLIKU küla

**KAHARSÖÖDI III kinnistu
(kat.tunnus 72701:002:0112)
detailplaneering**

Tellija:

RUTH MUMM

Detailplaneeringu koostaja:

EDE MÖLDRE

OÜ GEOTAR

Teguri 37

Tartu 50107

geotar@hot.ee

TARTU 2008

Sisukord

.....	1
SELETUSKIRI.....	3
I OSA. LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID.....	3
I-1 LÄHTEANDMED.....	3
I-2 ÜLDEESMÄRGID.....	3
II OSA. ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	4
II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT.....	4
II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
III OSA. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
III-1 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS.....	6
III-2 KRUNTIDE EHITUSTINGIMUSED.....	6
III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED.....	6
III-4 TEED JA PARKIMINE.....	7
III-5 HALJASTUS JA HEAKORD. KESKONNAKAITSE.....	7
IV OSA. KOMMUNIKATSIOONID.....	9
IV-1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	9
IV-2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	9
IV-3 ELEKTRIVARUSTUS.....	10
IV-4 TELEKOMMUNIKATSIOON.....	10
IV-5 VÄLISVALGUSTUS.....	10
IV-6 SOOJAVARUSTUS.....	10
V OSA. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	11
VI OSA. KUJADE JA SERVITUUTIDE MÄÄRAMISE VAJADUS.....	12
VII OSA. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	13
VIII OSA. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	14
IX OSA. KEHTIVAD PIIRANGUD.....	15
IX-1 VEEKAITSEVÕÖNDID JA VEEKOGU EHITUSKEELUALAD.....	15
IX-2 SERVITUUDID.....	16
IX-3 MAANTEE KAITSEVÕÖND.....	17
IX-4 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÕÖNDID.....	18
IX-5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	18
ETTEPANEKUTE JA KOOSKÕLASTUSTE LEHT.....	20
JOONISED.....	22
LISAD.....	26

SELETUSKIRI

I OSA. LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise alusteks on Saue Vallavalitsuse korraldus 22.märts 2005 nr.187 „Detailplaneeringu algatamine Alliku külas Kaharsöödi III kinnistul“ ning Saue Vallavalitsuse 08.jaanuari 2008 korraldus nr.17 „ Saue Vallavalitsuse 22.märtsi 2005.a. korralduse nr.187 muutmise“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid ning dokumente:

- Harju maakonnaplaneering;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Planeerimisseadus;
- Saue valla ehitusmäärus (Saue Vallavolikogu määrus 26.juuni 2003 nr.015);
- KAHARSÖÖDI II mü, IMUTMÄE mü, JÕEPERE mü, JÕEMAA mü detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 19.12 2006 korraldusega nr 1338)
- KAHARSÖÖDI III kinnistu geodeetiline maa-alaplaan (OÜ Geotar töö nr. MA-4936)
- Müraproгноos (protokoll nr.6/4-6-2/018 18.veebruar 2008.a.)

I-2 ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu üldeesmärkideks on:

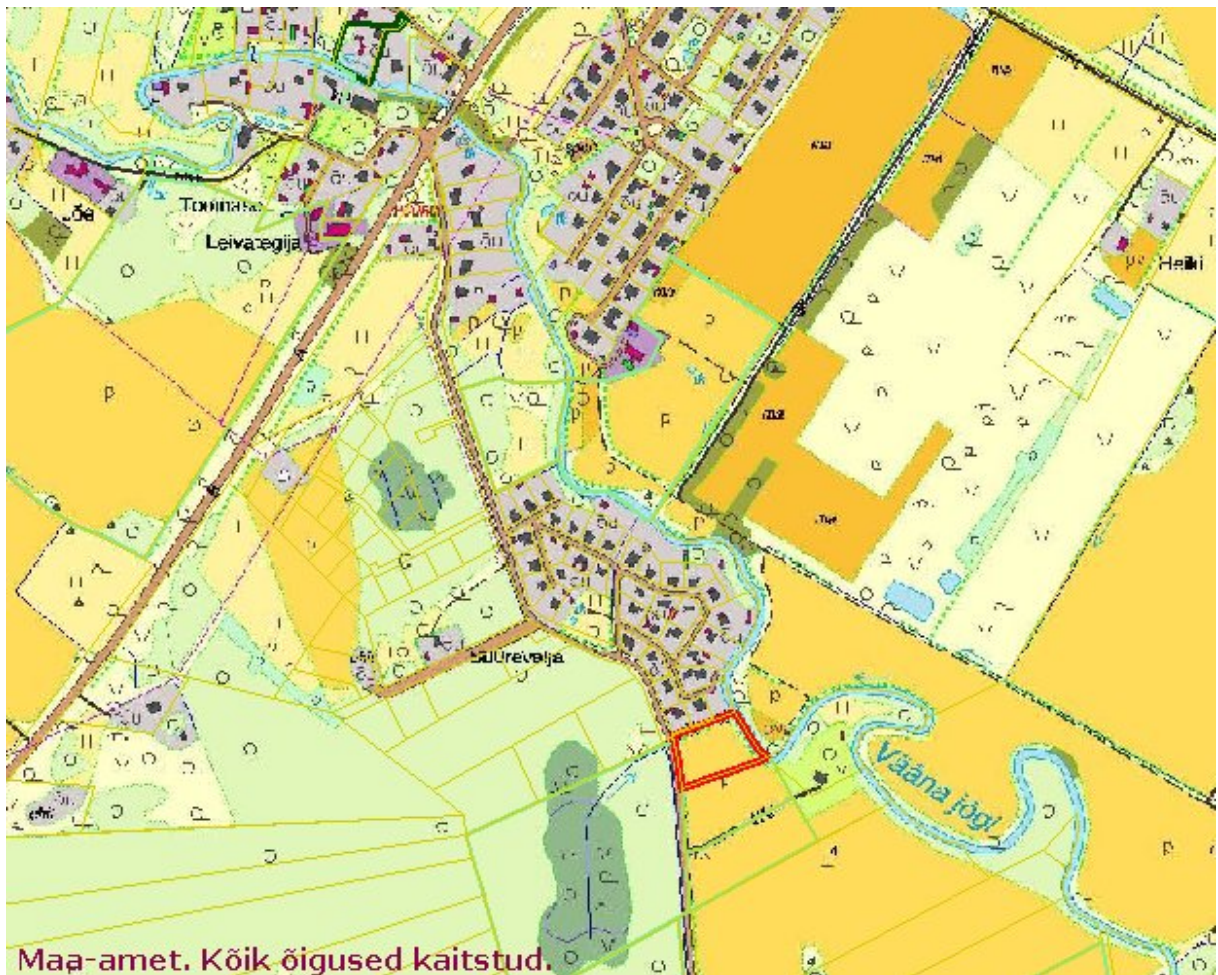
- planeeritava ala sihtotstarbe muutmise maatulundusmaast väikeelamumaaks;
- krundile ehitusõiguse määramine;
- kommunikatsioonivõrkudega varustamine;
- juurdepääsuteede määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine.

II OSA. ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Hüüru-Alliku maantee ja Vääna jõe vahelisel alal. Planeeritava ala suuruseks on 6971 m² ja hõlmab maaüksust nimetusega KAHARSÖÖDI III (katastritunnusega 72701:002:0112) suurusega 6971 m², maakasutuse sihtotstarbega 100 % maatulundusmaa.

Planeeritav ala piirneb põhjast VESKI TEE 13-26 (katastritunnusega 72701:004:0025) kinnistuga ja VESKI TEE 13-25 (katastritunnusega 72701:004:0023) kinnistuga, idast Vääna jõega, lõunast SILLA TEE 1 ja SILLA TEE 3 kinnistutega, läänest T-11185 Hüüru-Alliku maanteega. (KAHARSÖÖDI-SOO kü) Planeeritavale alale on praegu juurdepääs riigimaanteelt läbi SILLA TEE 1 kinnistu.



JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asendiskeem

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef. Planeeritav ala piirneb läänest Hüüru-Alliku maanteega, maantee servas on kraav, kinnistu piir kulgeb mööda kraavi telge. Ka põhja küljel on piiriks kraav. Ida poolne piir kulgeb mööda Vääna jõe telge. Kogu kinnistu on tasase reljeefiga, kõrgused kõiguvad kuni 30 sentimeetrit. Kinnistul on väike langus jõe suunas. Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 22,29 -23,87 m.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeritavast alast lääne pool asub kruusakattega riigimaantee T-11185 Hüüru-Allika. Sõidutee laius on ca 6 kuni 7 m. Sõidutee kõrval kulgeb kraav, laius varieerub 3 kuni 4 meetrit, sügavus ca 1 meeter teetasapinnast. Tee tasapind on kinnistust keskmiselt 70 cm kõrgemal.

Juurdepääsu KAHARSÖÖDI III kinnistule riigimaanteelt ei ole. Praegu saab kinnistule ainult mööda heinamaad üle SILLA TEE 1 kinnistu.

Kinnistud ja ehitised. Planeeritava ala maaüksus: KAHARSÖÖDI III (katastriüksuse tunnus 72701:002:0112), maa kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeritaval alal hooned ja kommunikatsioonid puuduvad.

Haljastus. Planeeringualal Vääna jõe poolset serva katab kuni 4 meetri ulatuses põõsastik, üksikute suuremate lehtpuudega. Põhjapoolses küljes on kraavi serva istutatud kuusehekk, mis on juba ca 3 meetri kõrgune. Maanteepoolne ala, kraavi serv, on võsastunud, üksikud suuremad puud. Kinnistu ise on momendil rohumaa all. Planeeritaval alal puuduvad keskkonnakaitsealused ja muinsuskaitse all olevad objektid.

II-3 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine kinnistu:

	Nimetus	Pind m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	KAHARSÖÖD-III	6971	4515502	72701:002:0112	Maatulundus- maa	Ruth Mumm

III OSA. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

III-1 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringuga ei muudeta KAHARSÖÖDI III maaüksuse välispiire ega toimu jagamist väiksemateks kruntideks. Eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve väikeelamu maaks (maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.) ning määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Maaüksuse ehitusõigus (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel DP-1.

III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Maaüksusele on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum korruselisus, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes

- maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi suurus on 6971 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise (1+katusekorrus) üksikelamu ja kuni kaks abihoont. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 250 m². Suurim lubatud hoonete kõrgus olemasolevast maapinnast on elamul 8 ning abihoonel 6 meetrit.
- väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusaluse pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Hoone paiknemine krundil on paralleelne maanteega (katuseharja suund), arvestades maanteelt avanevaid vaateid. Planeeritavate hoonete ehitusala ei tohi olla lähemal kui 30 m maanteele ega lähemal kui 50 meetrit Vääna jõele.

Elamu suurim lubatud korruselisus on kaks (1+katusekorrus) korrust ja lubatud suurim kõrgus maapinnast 8 m. Abihoone kõrguseks kuni 6 meetrit.

Katusekalded võivad olla vahemikus 15 - 45°. Elamute harjajoone suund peab olema paralleelne maanteega.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3.

Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab lähtuma väljakujunenud külamiljööst. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada naturaalseid materjale (looduslik- ja tehiskivi, krohv, puit, ka kombineeritult, palkmajad). Välisviimistlusel tuleks vältida värvkatteta plekki, plastikvoodrit, viimistluskatteta betooni ja gaasbetooni. Garaažide maht on vaba – katusealused või suletud seintega.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna Tervisekaitsetalituse otsuse kohaselt tuleks elamu projekteerimisel rakendada müravastaseid meetmeid tagamaks müratasemed eluruumides mitte üle 40dB ja magamisruumides mitte üle 30 dB.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a nr 42 määrusega "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Arvestada, et magamistoad asuksid maanteest kaugemal ning aknad peaksid olema mürakindlad (*mitu erineva*

paksusega klaasi). Ehitusprojekt peab vastama Ehitusseaduse (vastuvõetud 15.05.2002.a.) §-s 3 sätestatud nõuetele.

Piirde soovitatav kõrgus on 1-1,4 m. Krundi piireteks on soovitatav kasutada looduslikke piirdeid või võrkaeda. Piirete paigaldamisel tuleb kergliiklustee ääres jätta vabaruum vähemalt 0,5 meetri ulatuses, SILLATEE 1 ja 3 katastriüksustega ühisel piiril võib aed kulgeda mööda kinnistu piiri. Väana jõeale tuleb tagada juurdepääs ja 4 meetri ulatuses kaldaalal liikumise võimalus. Piirdeaia asukoht märgitud põhijoonisele (DP-1)

III-4 TEED JA PARKIMINE

Planeeringuga on näidatud juurdepääs riigimaanteelt maaüksusele. Juurdepääs on kavandatud maaüksuse põhjapoolsesse serva, säilitades kraavi ja olemasoleva kuuseheki. Tee laius on 4 meetrit. Hoonete juurdepääsutele tuleks pikendada Väana jõeni tagamaks ligipääsu kallasrajale ning tuletõrje veevõtukohtale. Tee pikkuseks on 88 meetrit.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidute vahel ei ole lubatud paigutada elektriõhuline, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt. Vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad on ühe elamu parkimismatemaatika 1-2 kohta elanike tarbeks pluss 1 külaliste tarbeks. Joonisel DP-1 on näidatud 2 parkimiskohta, lisaks on parkimisvõimalus ka hoonesisiselt. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojektis.

Riigimaanteega külgnevasse kinnistu ossa on planeeritud kergliiklustee, mis on pikenduseks naaberkinnistul olevale kergliiklusteele. Tee kulgeb paraleelselt riigimaanteega 2 meetri kaugusel teeäärsest kraavist. Tee laiusesks on 3 meetrit (Vt. Joonisel DP1 olevat väljalõiget).

III-5 HALJASTUS JA HEAKORD. KESKONNAKAITSE

Hüüru-Alliku maantee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee äärde määratud kaitsevöönd -50 meetrit. Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti kirjale nr.60713 27.09.2006.a. on antud nõusolek hoonestusala määramiseks 30-meetri kaugusele. Hüüru-Allika maantee sanitaarkaitsevöönd on 60 meetrit teemaa servast.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks, abinõud autotranspordi liikluse poolt tekitatud müra ja saaste vähendamiseks. Vastavalt müraproгноosi protokollile (asub lisa) on praegune müratase päeval ajal 45-50 db(A) ning öisel ajal 40-45 db(A). Arvestades liikluskoormuste suurenemisega võib päevane müratase tõusta kuni 55 db(A).

Andmed on antud 30 meetri kauguselt maanteest. Vastavalt sotsiaalministri määrusest nr.42 04.03.2002.a. " Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on kehtestatud liiklusmüra piirtasemeks elamu teepoolisel küljel päeval ajal 65 db(A) ja öisel ajal 69db(A). Seega mingeid erilisi müraseinu, -piirdeid või -valle rajada ei ole vaja.

Praegu on maantee äärne ala ca 3 meetri ulatuses põõsastikuga kaetud. See ala tuleks heakorrastada. Haljasriba rajamisel arvestada ka külgneva vaba ruumi vajadust maanteele. Kui arvestada maanteel projektkiiruseks 80 km/h, siis külgneva

vaba ruumi vähim laius oleks 4 meetrit. Seega vähim kaugus tee servas 4 meetrit. Tee korrashoiu huvides on vajalik teega piirnev kraav hoida võsast puhtana. Kohustuslik haljastus on planeeritud rajada 5,5 meetri kaugusele kraavist ning see ulatub kuni hoonestusalani (ca´18 meetri ulatuses). Kergliiklusteest hoonestusala poole rajada müra kaitseks transpordist tuleneva saaste vähendamiseks kaherealine kuusehekk (Vt. Joonisel DP1 olevat väljalõiget). Soovituslikult võiks tuua haljastust juurde antud piirkonnale omaste taime- ja puuliikidega, mis ei risustaks maanteed mahalangenud lehtede ja õitega, oleksid püsivad tuulte ja lume suhtes, pikaajalised ja kiirekasvulised, oleksid soola- ja gaasikindlad. Samas ka mürakaitseks, autolaternate valguse leviku tõkestamiseks. Kõrghaljastust varieerida põõsastega, lehtpuud okaspuudega. Kohustuslik haljasala ulatus on kuni hoonestusõigusega ala piirini (kõnniteest 18 meetri ulatuses).

Raskemetallidega pinnasesaastamine. Plii levikus on märkimisväärne, et enamasti on suurimad sisalduse iseloomulikud teepervele ning teest kaugenedes hakkavad sisaldused vähenema.

Plii sisaldused vahetult heki ees on sageli suuremad kui heki taga. See näitab, et hekk käitub nagu saasteparjäär ja takistab saaste levikut kaugemale. Raskemetallide ohtlikkust on võimalik leevendada märgalade kaudu, mis on võimelised siduma ja transporeerima erinevaid aineid. Efektiivselt seovad raskemetalle ka mõned märgalataimed nagu näiteks harilik pilliroog. Teadlased soovitavad teekraave mitte ehitada vahetult veekogu kaldani, vaid lõpetada lammil või kaldast kaugemal, et saastatud vesi saaks valguda üle maapinna, kus ta filtreerub ja puhastub. Kaldaäärne roht- ja puittaimestikuga tsoon on suuteline akumuleerima suure osa veega kantavast settest ja puhverdama osa sinna valguvatest saasteainetest, s.h. raskemetallidest. Saastekoormust aitab pidurdada ka teeäärsete hekkide puhverdav toime.

Kõrghaljastus maaüksusel säilitatakse maksimaalselt.

Säilitada tuleks ka Vääna jõe äärsel kaldaribal olev puittaimestik.

Maaüksusele haljastuse rajamise keelualasid määratud ei ole.

Ala väikevormide, prügikastide ja valgustite valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus. Nende lahendus peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv. Soovitatav on maastikukujunduses kasutada ümbritsevasse maastikupilti sulanduvaid looduslähedasi materjale.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud rajatisi ja tegevusi.

IV OSA. KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kaharsöödi III kinnistu asub Saue valla Hüüru ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kogumisalal (ÜVK). Praeguseks momendiks ei ole välja arendatud ühtset veevarustust ega kanalisatsiooni. Hüüru ÜVK väljaehitamisel on Kaharsöödi III kinnistu omanikul kohustus liituda. Väljavõtte Saue valla Tallinna reoveekogumisala ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2020 Hüüru piirkonnast asub lisas joonisel 4.

Kuni ÜVK väljaehitamiseni on veevarustus maaüksusel lahendatud salvkaevu baasil. Vee tarbimine on arvestatud kuni 0,06 m³ ööpäevas krundi kohta (ühe inimese tarbitav veekogus on ca 0,015m³).

Planeeringualal kanalisatsioon baseerub kogumiskaevul kuni ühise kanalisatsioonivõrgustiku ja puhastussedmete väljaehitamiseni. Kogumismahuti on sobiv lahendus majapidamisele, kus elab vähe inimesi, kelle veetarve ei ole suur. Mahutite sobilik suurus eramute jaoks jääb vahemikku 5-15 m³. Siis tuleks sõltuvalt vee tarbimisest kogumismahutit tühjendada üks kord kahe kuni kuue kuu jooksul (veetarbimise juures kuni 2,5 m³ vett kuus).

Kogumismahuti paigaldamisel tuleb silmas pidada:

kogumismahuti peab paiknema nii, et fekaaliauto pääseb seda vajadusel puhastama,

Maaüksuse rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega tee maa-alale. Maaüksuse täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

IV-2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Hüüru ÜVK väljaehitamisel on võimalik tuletõrjevee saamine hüdrantidest.

Seni saadakse tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi Väana jõest. Ligipääs veevõtukohale rajada maaüksusel.

Loodusliku veekogu kasutamine kustutusvee allikana tuleb kooskõlastada päästeameti kohaliku päästeasutusega ja omavalisusega. Kustutusvee ammutamiseks looduslikust veekogus on planeeritud juurdepääsuks ehitada tee, tee laius 4,0 meetrit, pikkus 88 meetrit, ja kasutuskõlblik veevõtukoht, arvestada, et vee võtmine oleks võimalik kõigil aastaaegadel. (EVS 812-6:2005, Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje veevarustus).

Hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama

tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

IV-3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 103959 29.11.2006. Kinnistul paiknevale 0,4 kV õhuliini mastile on ette nähtud paigaldada liitumiskilp. Mõõtekilbist elamuni elektritoide maakaabliga.

IV-4 TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

Lähim sidekapp asub 120 meetri kaugusel.

IV-5 VÄLISVALGUSTUS

Võimalik välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga ja täpsem lahendus näidatakse ehitusprojektis.

IV-6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse lokaalkütte baasil (näiteks elektri-, puu- maaküte). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid: raskeõlid ja kivisüsi. Rajatava elamu soojavarustuse süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

V OSA. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele.

Jäätmed tuleb koguda standartsetesse kinnistesse prügikonteineritesse. Lähimad avalikud paberija papi ning pakendikonteinerid asuvad Hüüru mõisa parklas

Jäätmelepingu sõlmimine on kohustuslik. Prügikonteinerite asukohad määrata ehitusprojektiga.

Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Kevaditi korraldab vallavalitsus ohtlike jäätmete kogumisringi külades.

Lähim jäätmejaam asub Pääskülas.

Territooriumi korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik, kui jäätmehooldusleping ei näe ette teisiti.

VI OSA . KUJADE JA SERVITUUTIDE MÄÄRAMISE VAJADUS

Krunte läbivatele insenerivõrkudele on vajadus määrata servituudid vastavalt kaitsevööndi ulatusele asjaõigusseaduse mõistes võrguvaldaja kasuks (alus: Asjaõigusseadus).

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale elektri, side- ja muid liine.

Tabel 1.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Reaalservituudi/isikliku kasutusõiguse objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
KAHARSÖÖDI III kinnistu	AS Eesti Energia, OÜ Jaotusvõrk	Madalpinge õhuliin	liiniservituut

VII OSA . KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elamupiirkonda planeerimise nõudeid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonetevaheline hea nähtavus
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed
- erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (ukсед, aknad, lukud).

VIII OSA. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ning kinnistule juurdepääsuga. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundisisese haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringulahendus saab realiseeruda kolmes etapis.

- Esimeses etapis toimub juurdepääsu rajamine.
- Teises etapis tuleb rajada elektrivõrguga liitumisühendused
- Kolmandas etapis toimub elamu ehitamine ja veevarustuse tagamine ning reoveekäitluse rajamine ja paigaldamine.

IX OSA. KEHTIVAD PIIRANGUD

IX-1 VEEKAITSEVÖÖNDID JA VEEKOGU EHITUSKEELUALAD

Alus: Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);

Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);

Vabariigi Valitsuse 18.07.1996.a. määrus nr 191 *Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine* (RT I 1996, 58, 1090)

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. (RT s 24.01.96 nr. 130 jõust. 29.02.96 - RT I 1996, 13, 240)

Veekaitsevööndis (ulatus 10 meetrit) on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Vääna jõel 100 meetrit. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine;
- ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ehituskeeluvööndi laius Vääna jõel on 50 meetrit. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- kalda kindlustusrajatisele;
- maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- piirdeaedadele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

IX-2 SERVITUUDID

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95);

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnoõrke ja -rajatisi (tehno-rajatisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehno-rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehno-rajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega, ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga.

Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul. Kinnisasja omanikul on õigus juhtida vett läbi võõra kinnisasja seadusega lubatud otstarbeks. Ehituskeeluala mõlemale poole torutrassi telge on 3 m. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Alates 1999. a 1. aprillist on tehno-rajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehno-rajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Kinnisasja omanik võib reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest keelduda, kui tehno-rajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahju tehno-rajatisest on suurem kui tehno-rajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samuti juhul, kui omanik kannab kõik tehno-rajatise ümberpaigutamise kulud ja annab selleks tehno-rajatise omanikule eelnevalt piisava tagatise.

Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu tema kinnisasjale püstitatud tehno-rajatise talumise eest, sõltumata sellest, kas talumise kohustus tuleneb seadusest või kinnisasja koormamisest servituudi või isikliku kasutusõigusega. Tasu suurus võrdub tehno-rajatise kaitsevööndi pindalale vastava maamaksuga, mis korrutatakse läbi maa sihtotstarbe koefitsiendiga. Tasu maksmise perioodi, korra ja maa sihtotstarbe koefitsiendid kehtestab Vabariigi Valitsus.

IX-3 MAANTEE KAITSEVÖÖND

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173).

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Hüüru-Alliku maantee on riigimaantee, mille kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50 meetrit.

Riigimaantee klassi määrab teede- ja sideminister ning kohaliku maantee klassi vallavolikogu. Tehnilised nõuded maantee klassile on kehtestatud teede- ja sideministri 28. augusti 1999. a määrusega nr 55. Hüüru-Alliku maantee on klassita maantee.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Kõik kaitsevööndis rajatavad ehitised ja looduskeskkonna muutmisega seotud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada Eesti Maanteeametiga või Teedevalitsusega.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Teemaal ja teemaaga külgneval alal mulla-, maaharimis-, ehitus- ja teisi töid tegevad juriidilised ja füüsilised isikud vastutavad selle eest, et sõidukid ei kannaks teele pori, sõnnikut jms või tagavad selle pideva koristamise sõiduteelt, hoiatades ühtlasi liiklejaid teel esinevast ohust.

IX-4 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);

Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310);

Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;

elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutasemest, pingest, võimsusest ja asukohast.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

IX-5 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 8.09.2000.a. määrus nr 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000,99)

Keskkonnaministri 15.06.1998.a. määrus nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998,854)

EVS 812-6:2005, Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje veevarustus.

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, tuleb viivitamatult rajada muu läbipääs suletavasse lõiku või üles seada ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Kruntide hoonestamata maa alla ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu

põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või -valdaja loal).

Hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

ETTEPANEKUTE JA KOOSKÕLASTUSTE LEHT

Maa kasutamissoiguliku seisundi, ehitiste ja rajatiste teenindusmaa määramise ning vajalike kitsenduste kohaldamiseks

HARJU maakonnas SAUE vallas ALLIKU külas asuvale
KAHARSÖÖDI -III kinnistu detailplaneeringule

mille otstarve on : maatulundusmaa

pindala: 6971 m²

Maatükil hooned ja rajatised puuduvad.

1. Kohalik keskkonna järelvalve talitus:

ettepanek: KOOSKÕLASTATUD.

Kiri 07.07.2008 nr.30-11-1/29098-2

allkiri

Jaan Pikka juhataja

Harjumaa Keskkonnateenistus

2. AS Eesti Energia, OÜ Jaotusvõrk

ettepanek: KOOSKÕLASTATUD.

nr.6288 18.juuli 2008.a.

allkiri

Jelena Armas

tehnovõrkude spetsialist

OÜ Jaotusvõrk

3. Põhja-Eesti Päästekeskus:

ettepanek : KOOSKÕLASTATUD.

26 mai 2008.a. nr.678

allkiri

Jürgen Ermel

Insenertehnilise büroo juhtivinspektor

Põhja-Eesti Päästekeskus

4. Teedevalitsus :

ettepanek : KOOSKÕLASTATUD.

28.07.2008.a. nr.80634

allkiri

Peeter Paju

direktori astäitja

Põhja Regionaalne Maanteeamet

5. Tervisekaitseinspeksioon:

ettepanek: Kaharsöödi III kinnistu detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul, kui elamu projekteerimisel arvestatakse eespool mainitud müraproгноosi tulemustega ning rakendatakse müravastaseid meetmeid tagamaks müratasemed eluruumides mitte üle 40 dB ja magamisruumides mitte üle 30 dB. Teavitada tulevast elamu omanikku sellest, et õhusaaste võib perioodiliselt ületada lubatud piirnorme.

nr.3-1.1/185-1 26.05.2008.a.

Allkiri

Natalja Šubina

Tallinna Tervisekaitsetalituse

direktori k.t.

6. Piirinaabrite kooskõlastus:

..... / /

..... / /

..... / /

..... / /

..... / /

7. Kohalik omavalitsus:.....

Kooskõlastus:

.....

.....

.....

Kuupäev / /

(ametikoht, ees- ja perekonnanimi)

P.K.

Märkus: Tühjaks jäävad read läbi kriipsutada.

JOONISED

LISAD

