

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus ja parkimine
5. Veevarustus, kanalisatsioon
6. Elektrivarustus
7. Sidevarustus
8. Keskkonnakaitse
9. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
10. Tulekaitse
11. Parkimiskohtade kontrollarvutus
12. Tehnilis-majanduslikud näitajad

II LISAD

1. Kinnistusregistri väljavõte
2. Kallaste kinnistu katastriüksuse plaan
3. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
4. Leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta
5. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 47932
6. AS Kovek tehnilised tingimused
7. Liiklusmüra taotlustasemed
8. Topogeodeetiline alusplaan

III JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	
DP 2	Tugiplaan	M 1:500
DP 3	Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan	M 1:500
DP 4	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

1. SISSEJUHATUS

Saue vallas Laagri alevikus asuva Kallaste kinnistu detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 20.04.2004.a. korraldusega nr. 367.

Detailplaneering on koostatud omaniku Elo Sõber tellimusel.

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise korraldus
- Saue Vallavalitsuse ja Elo Sõber leping nr. 88 05.05.2004.a.
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused
- KOVEK AS tehnilised tingimused
- topogeodeetiline alusplaan (GEM-TAL Töö nr. 49 10.05.2004)
- planeerimisseadus
- ehitusseadus
- teeseadus
- energiaseadus
- asjaõigusseadus
- looduskaitseadus
- veeseadus
- EVS 809-1:2002
- Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrus nr.22 (elektri-, gaasi-ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse määramine)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus.

Kallaste kinnistu asub vahetult Pääsküla jõe ääres, mida mööda kulgeb Tallinna linna piir, ca 90m kaugusel Laagri-Harku maanteest.

Juurdepääs käsitletavale alale toimub Rahnu ja Salati tänava kaudu.

Kallaste kinnistu on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse – registriosa nr. 222, katastritunnusega 72703 : 001 : 0250.

Planeeritava ala suurus on ca 4445 m².

Sihtotstarve on elamumaa.

Planeeritav ala piirneb põhjast Pääsküla jõega, läänest Rahnu tänavaga, idast kinnistuga Salati 4 ja lõunast kinnistutega Salati 5, Tomati 5, Rahnu 8.

2.2 Maastikuline iseloomustus

Maapinna absoluutkõrgused jäävad + 31.41....+34.69 vahele.

Maapinna ühtlane langus on Pääsküla jõe suunas lõunast põhja.

Krundi kõrghaljastuse moodustavad jõe ääres ja Salati tänava poolses küljes kasvavad lepad.

2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kinnistul asub üks puidust abihoone.

2.4 Tehnovõrgud ja teed

Kallaste kinnistut läbivad veetorustik, drenaažitorustik, kanalisatsioonitorustik, 0,4kV õhuliin.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- ehitusõiguse andmine olemasolevale elamumaale
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduse määramine
- seadusjärgsete piirangute määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.2 Planeerimispeähimõtted

arvestatud on järgnevaga:

- planeeritavaks alaks on üks elamumaa sihtotstarbega (EP pereelamumaa) kinnistu
- planeeritava ala asumisega Pääsküla jõe kaldal määratud on Looduskaitseadusest tulenevad piirangud Pääsküla jõe (vt. joonis 3)
- planeeritava ala vahetut külgnemist Rahnu tänavaga määratud on Teeseadusest tulenevad piirangud
- kinnistut läbivate tehnovõrkudega määratud on tehnovõrkude kaitsevööndid

3.3 Planeeritud elamud. Arhitektuurinõuded

Käsitleva kinnistu näol on tegemist elamumaaga, kuhu on võimalik ehitada üks ühepereelamu.

Antud planeeringuga taotletakse Pääsküla jõe ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala piires.

Juurdepääs kinnistule toimub Salati tänava kaudu.

Elamukrundile on kantud võimalik ehitusala, kinni on peetud tuletõrje ja sanitaarkaitsenõuetest.

Planeeringus on antud võimalus hoonestada krundi kuni 2 kordse hoonega, maksimaalse kõrgusega 10m.

Maksimaalne hoonete arv krundil on üks.

Katusekalle jääb vahemikku 0-45°.

Elamukrundile on ette nähtud püstitada ühepereelamu, kaksikelamut ette nähtud ei ole.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne kinnistu lõunapiiriga.

Planeeritava hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaanil on näidatud hoone soovituslik asukoht krundil.

Projekteeritav hoone peaks olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi.

Hoonete välisviimistluses kasutada max. kahte erinevat materjali.

Katusekattematerjal ühetooniline.

Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada plekki ja plastikut.

Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud krundijaotuse ja ehitusõiguse joonisel (DP 3).

3.4 Kaitsevööndite ja servituutide vajadus

Servituudid, kaitsevööndid ja seadusjärgsed piirangud on graafiliselt näidatud joonisel DP 3 (krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan).

Kaitsevööndid:

Väljavõte Teeseadusest

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(5) Tänavaga kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10m; vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

Rahnu tänava kaitsevöönd on 10m teemaa piirist.

Väljavõte Looduskaitseadusest

6.peatükk

RAND JA KALLAS

§ 34. Ranna ja kalda kaitse eesmärk

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir)

§ 36. Vaba läbi – ja juurdepääsu tagamine

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352) § 10 tähenduses.

(2) Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 1) Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- 2) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100 meetrit;
- 3) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil, veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 50 meetrit.

(2) Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 5) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku

veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- 1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;
- 2) mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;
- 3) linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse hoonestusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul;
- 4) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 50 meetrit;
- 5) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ja veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 25 meetrit.

(2) Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 2) kalda kindlustusrajatisele;
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 6) piirdeaedadele.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 7) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) raudteele.

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

(7) Kaitsealal reguleerib ehitamist kaitseala kaitse-eeskiri.

(8) Hoiualal reguleerib ehitamist lisaks käesolevas seaduses hoiuala kohta sätestatule ka käesolev peatükk.

(9) Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Väljavõte Veeseadusest

§ 10 Kallasrada

(1) Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

(2) Kallasraja laius on:

1) laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;

2) teistel veekogudel 4 meetrit;

3) suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

(3) Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Pääsküla jõe kalda piiranguvöönd on 100m, ehituskeeluvöönd 50m, veekaitsevöönd 10m ja kallasrada 4m.

Servituutide vajadus, seadusjärgsed kitsendused:

Krunt nr.1 – Kallaste

1. Veetrassi, kanalisatsioonitrassi ja drenaažitrassi servituudi vajadus (koridori laius äärmistest torustikest 2m) võrguvaldaja kasuks
2. 0,4 kV õhuliini servituudi vajadus (koridor liini teljest mõlemal pool 2m) võrguvaldaja kasuks
3. Rahnu tänava kaitsevöönd 10m teemaa piirist
4. Pääsküla jõe kallasrada 4m veekogu piirist
5. Pääsküla jõe veekaitsevöönd 10m veekogu piirist
6. Pääsküla jõe ehituskeeluvöönd 50m veekogu piirist
7. ol.oleva sadevete õli-bensiinipüüduri kuja 10m

3.5 Heakorrastus ja haljastus

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamu projektiga.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleks maksimaalselt säilitada.

Käesolevas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga ja vastavalt krundiomanike omavahelistele kokkulepetele.

Soovitavad on piirded kõrgusega 1,2-1,5m.

Krundile on ette nähtud prügikonteineri soovituslik asukoht, mida tühjendatakse vastavalt lepingule konkreetse firmaga.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kahesuunalise liiklusega Salati tänavalt.

Normatiivne parkimiskohtade arv krundil on tagatud.

Parkida on võimalik garaaži ees ja krundile sissesõidul.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Laagri asulas Pääsküla jõe kaldal oleva Kallaste mü veega varustamine ja kanaliseerimine on planeeritud AS Kovek tehniliste tingimuste 15.06 2004 järgi.

Kinnistu arvestuslik veetarbimine ja heitvee äravool on ~1 m³/ööp.

Veeühendus tehakse PE toruga de25 mm krunti läbivast veetorustikust sadulühendusega, kusjuures servituudialasse paigaldatakse maakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla.

Kinnistu olmeheitveed juhatakse vahetult krunti läbivasse kanalisatsioonitorustikku, kus ühenduskohale on ette nähtud ehitada liitumiskaev.

Kanalisatsiooniühendus tehakse PVC toruga de110 mm.

Vee-ja kanalisatsiooniühenduste liitumiskohad kinnistut läbivate magistraalitorudega täpsustatakse elamu sidumisprojekti.

Tomati tn pikendusel Pääsküla jõe kaldal olev sadevete õli-bensiinipüüdur säilitatakse olemasolevas asukohas.

Sademeteveed hajutatakse kinnistu piires haljasalale.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala varustamiseks elektrienergiaga on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond 15.05.2004.a. väljastanud elektrivarustuse tehnilised tingimused Nr. 47932.

Elektrivarustuseks paigaldatakse krundil oleva madalpinge õhuliini mastile liitumiskapp peakaitsemega 3x32A ja kahetariifse arvestiga.

Liitumiskapi paigaldab eesti Energia peale liitumistasu maksmist. Kapist elamu peajaotuskeskuse ehitab kaabelliini kaabliga AXPk-4x16 maaüksuse valdaja. Peajaotuskeskus varustada maanduriga.

7. SIDEVARUSTUS

Kallaste maaüksuse sidevarustus lahendatakse mobiiltelefoni baasil.

8. KESKKONNAKAITSE

Olmeheitveed juhitakse krunti läbivasse kanalisatsioonitorustikku.

Sajuveed hajutatakse haljasalale.

Elamu katuselt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse. Olmejäätmed paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse.

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja vastavalt sõlmitud lepingule jäätmekäitlusfirmaga.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ASJAOLUD

Aluseks on EVS 809-1:2002

Vastavalt standardile vähendavad kuriteooriske elamupiirkonnas:

- naabrivalve
- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid
- turvalukkudega turvauks
- kindla lukustusega garaaž
- vastupidavad ukse – ja aknaraamid, aknad ja klaasid
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus
- võimalusel suur koer
- kinnistuisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile
- kergestisüttivate materjalide kiire eemaldamine

10. TULEKAITSE

Detailplaneerimisprojektil on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritava hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 10m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hoone tulepüsimisklass on min. TP3 (tuldkartev).

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele on tagatud.

Krundil tuleb hoida vaba ümbersõit hoonest.

Tuletõrjehüdrant asub käsitletaval kinnistul.

11. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	ehitise liik aadress	normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	väikeelamu Kallaste mü	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	3	3
		kokku	3	3

12. TEHNILISED NÄITAJAD

KALLASTE KATASTRITUNNUS	72703:001:0250
PLANEERITAVA ALA SUURUS	4445 m ²
ELAMUMAA	4445 m ² 100%
PARKIMISKOHTADE ARV	normatiivne 3 planeeritud 3
SULETUD BRUTOPIND	300 m ²

Koostas: Katrin Vahter
arhitekt EAL