

Töö nr. 242 - 06

Eksemplar nr. /6

Tellijä: Ingvar Sepp

Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

**Harju maakond, Saue vald, Koppelmaa küla
KARU TEE 1 (AÜ Koppelmaa nr. 10 kinnistu)
DETAILPLANEERING**

Kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr..... ,2006.a.

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jörgen Vähi
veevarustus ja kanalisatsioon		
elekter, side, küte		Jörgen Vähi
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
	tehnik	Viive Uiho

Juhataja asetäitja

Maaja Zolk

Tallinn, 04.2006.a.

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	3
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
4. PLANEERIMISLAHENDUS	7
4.1. Planeeringu põhimõtted	7
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	7
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk	8
4.4. Elektrivarustus ja side	10
4.5. Küte	10
4.6. Teed ja parkimine	10
4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse	10
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	11
4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss	12

LISAD

1. Lähtetingimused	13
1.1. Korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta	13
1.2. Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse ülevõtmise leping	14
1.3. Kinnistusregistri väljavõte	16
1.4. Katastriüksuse plaan	17
1.5. Maa-ala geodeetiline mõõdistus	18
2. Tehnilised tingimused	19
2.1. Eesti Energia AS liitumisleping	19
3. Lisad	
4. Kooskõlastused	

JOONISED

1. Asukoha skeem M 1:20 000	skeem 1	5
2. AÜ Koppelmaa kruntide paiknemise joonis M 1:2000	skeem 2	9
3. Lähteplaan M 1:500	joonis 1	
4. Detailplaan M 1:500	joonis 2	
5. Tehnovõrkude plaan M 1:500	joonis 3	
6. Illustreeriv joonis M 1:500	joonis 4	

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 08.11.2005.a., nr. 880, Koppelmaa külas, Karu tee 1 (AÜ Koppelmaa nr. 10 kinnistu) detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta;
- maa-ala geodeetiline alusplaan , M 1:500, GRGM Projekt OÜ, 2005.a.;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;
- olevad AÜ Koppelmaa teed ja tehnorajatised.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- kinnistu hoonestusala, see tähendab kinnistu osa, kuhu võib rajada hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava alal kinnistud	AÜ Koppelmaa nr.10 kinnistu(72704:004:0102), 2437 m ² , elamumaa
Planeeritavale alale juurdepääs	kohalikult teelt nr. 401 mööda Karu teed

Planeeritav ala piirneb	Vaale mü (72704:003:0067); AÜ Koppelmaa nr. 28 mü (72704:004:0282); AÜ Koppelmaa üldmaa mü (72704:004:0670);
Geodeesia	Geodeetiline mõõdistus, M 1:500, 2005.a., koordinaadid ja kõrgused suvalises süsteemis, maapinna reljeef tasane
Planeeritaval alal olevad hooned	puuduvad
Planeeritaval alal olevad teed	puuduvad
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	maa-alal paikneb kuivenduskraav
Rohelised alad, keskkonnakaitse	maa-ala on osaliselt lage, osaliselt kõrghaljastusega
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	puuduvad

SKEEM 1**ASUKOHA SKEEM**

LEPPEMÄRGID

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

Detailplaneeringu lahendus arvestab Saue valla üldplaneeringuga (vt. skeem 1):

- detailplaneeringuala jääb tiheasustusalale, aiandus- ja suvilaühistute maale võimalikule perspektiivsele väikeelamumaale.

Hoonestamisel peab arvestama:

- kõrghaljastusega;
- läbi krundi kulgeva kuivenduskraaviga.

Detailplaneeringuala on tzoneeritud väikeelamumaaks.

Planeeritava maa-ala suurus on 2437 m².

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis "Näitajad kruntide kohta" (p.4.9 ja joonis 2).

Planeeritava krundi omanik võtab planeeringuga kohustuse kuivenduskraavi hooldamiseks.

Väikeelamumaa (EE)

Maa-alale on planeeritud üks väikeelamukrunt.

Krundile planeeritav hoonestus peab arhitektuurselt sobima aiandusühistu maa-alal paikneva oleva hoonestusega. Rajatavatel hoonetel tuleb kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puit, kivi), viilkatuseid, verandasid jne.

Krundile on planeeritud maksimaalselt 1 üksikelamu ja 1 abihoone.

Elamu maksimaalne korruselisus on 2 (teine korrus katusekorrus), kõrgus katuseharja peale elamul - 9 m, abihoonel - 4,5 m.

Krundi maksimaalne ehitusalune pind on 250 m².

Hoonete katuse kalle 30 - 45° ja katuseharja suund risti või paralleelne krundi külgedega.

Krundi piirded peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Krundile on kantud hoonestusala piirid arvestades ehitusnormide ja eeskirjadega.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud AÜ Koppelmaa oleva puurkaevu baasil (vt. skeem 2).

Rajatava veetorustiku pikkus on ca 140 m.

Veetorustikud ehitada plasttorudest, krundi piirile näha ette eraldi maakraan, elamusse näha ette veemõõdusõlm.

Lubatud maksimaalne veetarbimine on 0,5 m³ ööpäevas.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Tuletõrjevesi saadakse olevast ca 200 m kaugusel paiknevast aiandusühistu tuletõrje veehoidlast (vt. skeem 2).

Hoone tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3, hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8 m.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks on elamukrundile ette nähtud plastkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5 - 10 m³), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 - 20 päeva.

Krundiomanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanalisatsiooni väljaviigu asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

SKEEM 2**AÜ KOPPELMAA KRUNTIDE PAIKNEMISE JOONIS**

Kuivendusvõrk

Krundile planeeritud kuivenduskraav tagab aiandusühistu maa-alal paikneva oleva kuivendusvõrgu edasise funktsioneerimise.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Krundi elektrivarustus on tagatud Eesti Energia liitumislepingu nr. 67576 alusel (vt. lisa 2.1).

Elamukrundi elektrienergiaga varustamiseks on krundi piirile paigaldatud liitumiskilp.

Krundisisese elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Side

Kuna aiandusühistu maa-alal puudub sidekaablivõrk, siis on telekommunikatsiooniühendusega varustamine võimalik raadiolahendusena.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Teed ja parkimine

Juurdepääs planeeritava elamukrundini on Karu teelt.

Krundile on näidatud normidekohane võimalus parkimiseks 2-le autole.

4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse

Haljastus

Maa-alal paiknev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

Hoonetusala on planeeritud kõrghaljastusest vabale alale.

Krundi ja tee vaheline ala on planeeritud murualaks.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine;
- oleva kõrghaljastuse 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 - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- tänava- ja hoovialgustuse 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.);

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

4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
AÜ Koppelmaa nr. 10	EE	2437	AÜ Koppelmaa nr.10	EE

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	korru-selisuus (max.)/hoone maks. kõrgus elamu/abihoone	hoonete arv krundil elamu / abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid
AÜ Koppelmaa nr.10	2437	250	10	2 / 9 / 4,5	1 / 1	EE	100	500	TP3	veejuhtme servituut

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
EE	Väikeelamumaa-ühepereelamute maa	2437	100

Karu tee 1 (AÜ Koppelmaa nr.10 kinnistu) detailplaneeringu kooskõlastused

pos. nr.	kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	märkused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	20.03.2006 nr. 991	Kooskõlastatud V. Tilk	Kaust 1 / 6 joonis 2	
2	AÜ Koppelmaa juhatuse esimees	19.03.2006	Nõustun detailplaneeringuga S. Ots	Kaust 1 / 6 joonis 2	
3	<u>Maaüksuse omanikud</u> AÜ Koppelmaa nr.10 72704:004:0102 Ingvar Sepp 5059032 Inga Kiil	19.03.2006 19.03.2006	Krundi omanik Ingvar Sepp Krundi omanik Inga Kiil	Kaust 1 / 6 joonis 2 Kaust 1 / 6 joonis 2	

Peaarhitekt

J. Vähi

LISAD