

Töö nr. 183-05

Objekt : Lubjaahju 2 kinnistu

Tellija: Hr. Heiki Keerberg

**Koppelmaa küla, Saue vald, Harjumaa
Lubjaahju 2 kinnistu**

DETAILPLANEERING



Insener

/Andrus Heno/

Juhatusesimees
Arhitekt EAL

/Tõnis Palm/

Pärnus/Tallinnas, mai 2005.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. ARVESTATUD LÄHTEANDMED
3. ASUKOHT
4. PLANEERITAVA ALA ISELOOMUSTUS
5. PLANEERING
6. TEHNOVARUSTUS
7. TURVALISUSE TAGAMISE NÕUDED

LISAD

1. Saue Vallavalitsuse kiri 28.10.2004 nr 7-1.2/2364 detailplaneeringu algatamisest Koppelmaa külas Lubjaahju 2 kinnistul.
2. Saue Vallavalitsuse korraldus 12.11.2004 nr 902 detailplaneeringu algatamisest Koppelmaa külas Lubjaahju 2 kinnistul.
3. Väljavõte ajalehest Lubjaahju 2 kinnistu detailplaneeringu algatamisest.
4. Saue Vallavalitsuse ja Heiki Keerbergi vaheline leping nr 176 detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta. Sõlmitud 10.11.2004.a.
5. Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna Harju Jaoskonna väljavõte registriosa nr 27290 kohta.

JOONISED

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Asukoha skeem | APL-00 |
| 2. Situatsiooni skeem | APL-00-1 |
| 3. Tugiplaan | APL-01 |
| 4. Põhijoonis | APL-02 |
| 5. Välisvõrkude plaan | APL-03 |
| 6. Haljastuse kaitsmisalad | MAR-01 |
| 7. Mahasõidu tüüpjoonis | TRT-01 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu (edaspidi DP) koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus Koppelmaa külas Lubjaahju 2 kinnistul DP algatamise kohta nr 902 12.10.2004.a. DP koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta on Saue Vallavalitsus sõlminud lepingu nr 176 10.11.2004.a. Heiki Keerbergiga.

Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Lubjaahju 2 kinnistu (72704:003:0370). Maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

Käesoleva DP jagatakse Lubjaahju 2 kinnistu kaheks võrdse suurusega iseseisvaks krundiks, mille alusel moodustatakse kaks uut katastriüksust. Maa sihtotstarbeks on väikeelamumaa. Planeeringuga on määratud kruntidele ehitusõigus, kruntide juurdepääsuteed ja liikluskorraldus ning tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.

2. ARVESTATUD LÄHTEANDMED

DP koostamisel on arvestatud järgmiste lähteandmetega:

- Saue Valla üldplaneering.
- Planeerimisseadus.
- Geodeetiline alusplaan. Koostatud AS Talter poolt 2005.a.
- Lähteülesanne DP koostamiseks.

3. ASUKOHT

Planeeritav ala asub Tallinn-Pärnu maanteest ida pool kohaliku maantee nr 401 kõrval. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1.98 ha. Ala piirneb põhjast kohaliku maanteega, idast juurdepääsuga suvilakooperatiivi juurde, lõunast suvilakooperatiiviga ja läänest naaberkinnistuga.

4. PLANEERITAVA ALA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala on valdavas osas kaetud metsa ja võsaga. Metsamaad on on 1.98 ha, millest 0.18 ha on muu maa. Krundi keskel on metsas põhiliselt männid ja kuused. Läänepoolses osas ja osalt ka idaservas on kunagised lagedad alad võsastunud. Lehtpuudest kasvavad kased, lepad ja remmelgad. Krundi põhjaküljel lõikab kinnistule sisse osaliselt kohalik kruusakattega maantee. Reljeefilt on maatükk tasane. Maapinna kõrgusarvud on piirides 34.9 m läänepoolses osas kuni 37.4 m üle merepinna idapoolses osas. Hoonestus antud kohas hetkel puudub.

Geoloogiliselt asub Lubjaahju 2 kinnistu moreentasandikul. Mullakihi paksus kinnistul on 0.2 kuni 0.3 m. Selle alla lasub jämepurdset materjali sisaldav saviliivmoreen. Viimase all lasub lubjakivi. Aluspõhjaline kesk- ordoviitsiumi lubjakivi lasub 1.2 m kuni 1.9 m sügavusel maapinnast. Pinnasevett esineb sügisel sajusel perioodil. Põhjavesi ilmub esile ca 12 m sügavusel.

5. PLANEERING

5.1. Krundid ja hoonestus

Vastavalt DP algatuse korraldusele jagatakse Lubjaahju 2 kinnistu kaheks võrdse suurusega krundiks Lubjaahju 2A ja Lubjaahju 2B (9903.5 m²). Kruntide sihtotstarve on väikeelamumaa. Mõlemale krundile võib rajada ühe väikeelamu ja abihoone.

Lubjaahju 2A

- Krundi kogu suurus on 9903.5 m².
- Krundi sihtotstarve – 100 % väikeelamumaa.
- Krunt moodustatakse Lubjaahju 2 kinnistu poolitamisel läänepoolsest osast.
- Krundi põhjaosas on teekaitsevöönd laiusega 20 m mõõdetuna kohaliku tee nr 401 teljest.
- Krundile on ette nähtud kommunikatsioonide tarbeks servituut 5 m laiuse ribana olemasoleva tee kõrvale.
- Krundi muus osas on ehituskeeluala krundi naaberkinnistutega külgnevatest piiridest 5 m.
- Krundile on ette nähtud lahtine ehitusviis. Hooned paigutatakse krundile arvestades kõrghaljastuse maksimaalset säilitamist krundi idapoolsel osal.
- Krundile võib rajada maksimaalselt kaks hoonet (elamu ja abihoone).
- Elamu on ühe või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0.8 m + elamu kõrgus kuni 10.2 m ümbritsevast maapinnast.
- Elamu katusekalle 0-45°.
- Abihoone on ühe või kahekorruseline. Sokli max kõrgus maapinnast kuni 0.4 m + abihoonete kõrgus kuni 6 m.
- Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind kuni 495 m² ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent 5%.

- Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale, loodus- või savikivi, puitlaudis ja silekrohvipinnad. Katused: null-katused, sile valtsplekk katus, savikivi katus, sindel katus. Elamute minimaalne tulepüsivusaste on TP-2.
- Krundile juurdepääs toimub kohalikult maanteelt nr 401.
- Tolmu hoidmiseks säilitatakse kohaliku maantee äärne puistu või rajatakse tee serva uus hekk.
- Normatiivne parkimisvajadus krundil on 3 parkimiskphta. Parkimine lahendatakse omal krundil.
- Krundi piire lahendatakse metall- või kivipostidega piirdeaiana. Piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.7 m.

Lubjaahju 2B

- Krundi kogu suurus on 9903.5 m².
- Krundi sihtotstarve – 100 % väikeelamumaa.
- Krunt moodustatakse Lubjaahju 2 kinnistu poolitamisel idapoolsest osast.
- Krundi põhjaosas on teekaitsevöönd laiusega 20 m mõõdetuna kohaliku tee nr 401 teljest.
- Krundile on ette nähtud kommunikatsioonide tarbeks servituut 5 m laiuse ribana olemasoleva tee kõrvale.
- Krundi muus osas on ehituskeeluala krundi naaberkinnistutega külgnevatest piiridest 5 m.
- Krundile on ette nähtud lahtine ehitusviis. Hooned paigutatakse krundile arvestades kõrghaljastuse maksimaalset säilitamist krundi läänepoolsel osal.
- Krundile võib rajada maksimaalselt kaks hoonet (elamu ja abihoone).
- Elamu on ühe või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0.8 m + elamu kõrgus kuni 10.2 m ümbritsevast maapinnast.
- Elamu katusekalle 0-45°.
- Abihoone on ühe või kahekorruseline. Sokli max kõrgus maapinnast kuni 0.4 m + abihoonete kõrgus kuni 6 m.
- Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind kuni 495 m² ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent 5%.
- Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale, loodus- või savikivi, puitlaudis ja silekrohvipinnad. Katused: null-katused, sile valtsplekk katus, savikivi katus, sindel katus. Elamute minimaalne tulepüsivusaste on TP-2.
- Krundile juurdepääs toimub kohalikult maanteelt nr 401.
- Tolmu hoidmiseks säilitatakse kohaliku maantee äärne puistu või rajatakse tee serva uus hekk.
- Normatiivne parkimisvajadus krundil on 3 parkimiskphta. Parkimine lahendatakse omal krundil.
- Krundi piire lahendatakse metall- või kivipostidega piirdeaiana. Piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.7 m.

5.2. Teed

Juurdepääs toimub kruntidele kohalikult maanteelt nr 401. Juurdepääsude rajamisel tuleb tagada normatiivne nähtavuskolmnurk. Juurdepääsude laius on 3.5 kuni 4.0 m.

Parkimine lahendatakse kruntidel. Täpne asukoht ja asetus lahendatakse elamu tööprojektide käigus.

5.3. Vertikaalplaneerimine

Planeeritud ala metsaga kaetud alal säilitatakse olemasoleva maapinna kõrgus. Hoonete rajamisel võib hoonete ümbruses pinnast tõsta kuni 0.4 m.

5.4. Haljastus

Kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada kõrgmetsaga kaetud ala puiestik. Võsastunud alad tuleb puhastada. Tee servas säilitatakse olemasolev haljastus või rajatakse uus haljastus.

6. TEHNOVARUSTUS

6.1 Üldist

Kõigi tehnovõrkude rajamine planeeringualal toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja kruntide omanike vahel.

Välisvõrkude rajamiseks tuleb koostada eraldi tööprojektid sidevarustuse, elektrivarustuse ja VK võrkude osas, mis ei kuulu käesoleva planeeringu koosseisu.

6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse projekteerimise aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna väljastatud tehnilised tingimused. Elektrivarustus lahendatakse koos Lubjaahju 2 ja Lubjaahju 3 kinnistutele arvestades ümbritsevat olukorda. Objektide varustamiseks elektrienergiaga tuleb sõlmida Eesti Energia AS ga liitumisleping.

Kahe planeeritud krundi piiri ja servituudi piiri ristumiskohale paigaldatakse transiitliitumiskilp. Transiitliitumiskilpi tuuakse toide õhuliiniga Tuhaküla alajaamast. Õhuliin paigaldatakse servituudialale. Transiitliitumiskilpidesse on ette nähtud paigaldada vastavate kruntide arvestisüsteemid ja peakaitseülitid 3x6A. Liitumiskilbid paigaldab Eesti Energia AS.

Transiitliitumiskilbist hooneteni paigaldatakse kaabelliinid. Kohaliku tee valgustus lahendatakse vajadusel eraldi projektiga.

6.3. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus lahendatakse eraldi projektidega. Võimalikud siderajatised paigutatakse servituudialale.

6.4. VK varustus

6.4.1. Veevarustus

Näidatud on veetrass De 63x5,8 planeeritud puurkaevust kuni hooneteni. Puurkaev rajatakse Lubjaahju 2B kinnistule. Piirkonna arenedes ja ühisveevarustuse väljaehitamisel ühendatakse kruntide veevarustus ühisveevarustusega.

Tuletõrje vesi võetakse lähedalasuvast Maidla või Keila jõest. Antud olukord on hajaasustus. Hoonetevaheline min. kaugus on 50 m.

6.4.2. Kanalisatsioon

Planeeritud kinnistutele on kummalegi ette nähtud ehitada heitvete kogumismahuti suurusega 8.0 m³ kuni 12 m³ olenevalt hoonestaja soovist ja ehitusvõimalustest. Mahutid peavad olema PVC plastist, vett mitteläbilaskvad. Mahutid peavad olema varustatud täiteanduriga, mis annab häiret elamu elektrikilbis. Hoonetest mahutini rajatakse lokaalsed torustikud kasutades plasttorusid De110mm.

Elamute heitvee väljaveo koht on vastavalt Saue valla vastavale puhkimiskohale. Krundi omanikul on kohustus sõlmida leping heitvee väljaveoks kohalikku purglasse Saue vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega.

Kui piirkonna arenedes rajatakse ühiskanalisatsioon, ühendatakse planeeritud kruntide kanalisatsioon ühiskanalisatsiooniga.

6.4. Küte

Planeeritud hoonete küte on ette nähtud lokaalne tahkekütuse-, vedelkütuse või elektrikütte baasil. Soovitav on kasutada ökonoomseid kohalikul kütusel põhinevaid lahendusi.

6.3. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus lahendatakse eraldi projektidega. Võimalikud siderajatised paigutatakse servituudialale.

6.4. VK varustus

6.4.1. Veevarustus

Näidatud on veetrass De 63x5,8 planeeritud puurkaevust kuni hooneteni. Puurkaev rajatakse Lubjaahju 2B kinnistu idapoolse piiri lähedale. Piirkonna arenedes ja ühisveevarustuse väljaehitamisel ühendatakse kruntide veevarustus ühisveevarustusega.

Tuletõrje vesi võetakse lähedalasuvast Maidla või Keila jõest.. Antud olukord on hajakasutus. Hoonetevaheline min. kaugus 50 m.

6.4.2. Kanalisatsioon

Planeeritud kinnistutele on kummalegi ette nähtud ehitada heitvete kogumismahuti suurusega 8.0 m³ kuni 12 m³ olenevalt hoonestaja soovist ja ehitusvõimalustest. Mahutid peavad olema PVC plastist, vett mitteläbilaskvad. Mahutid peavad olema varustatud täiteanduriga, mis annab häiret elamu elektrikilbis. Hoonetest mahutini rajatakse lokaalsed torustikud kasutades plasttorusid De110mm.

Elamute heitvee väljaveo koht on vastavalt Saue valla vastavale purgimiskohale. Krundi omanikul on kohustus sõlmida leping heitvee väljaveoks kohalikku purglasse Saue vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega.

Kui piirkonna arenedes rajatakse ühiskanalisatsioon, ühendatakse planeeritud kruntide kanalisatsioon ühiskanalisatsiooniga.

6.4. Küte

Planeeritud hoonete küte on ette nähtud lokaalne tahkekütuse-, vedelkütuse või elektrikütte baasil. Soovitav on kasutada ökonoomseid kohalikul kütusel põhinevaid lahendusi.

7. TURVALISUSE TAGAMISE NÕUDED

Turvalisuse tagamise nõuded planeeritaval alal tuginevad EV Standardile EVS 809 1:2002. Euroopa Linnaharta sätestab Euroopa elanike põhiõigused, muuhulgas ka õiguse elada turvalises linnas või asulas, kus oleks võimalikult vähe kuritegevust, õigusrikkumisi ja vägivalda.

Planeeritav ala vastab turvalise asum nõuetele. Planeeritav ala on heakorrastatakse ja hoonestatakse. Krundi piiridele rajatakse piirdeaiad. Võimalik on planeeritud ala valvata vajadusel videokaameratega või muude elektrooniliste seadmetega.

Detailplaneeringu koostasid:

1. Arhitektuurne osa

arhitekt Tõnis Palm

2. Teed ja tehnovõrgud

arvutigraafika Andrus Heno

3. Elektrivarustus

insener Andrus Heno

insener Tõnu Roosileht