



KMK Studio OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 5643889
EP 10939407-0001

TÖÖ: 1414
TELLIJA: TAAVI URGARD
OBJEKT: Detailplaneering

**SAUE VALLA JÕGISOO KÜLA PÕHJA - TOROKSE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Projektijuht

arhitekt M.Kallas
mari@kmkstudio.eu

2015

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	3
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTE-MATERJALID	3
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3. PLANEERIMISLAHENDUS	4
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUS-TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	5
3.3 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
3.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	7
3.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	7
3.5.1 JÄÄTMEKÄITLUS	7
3.5.2 HALJASTUS.....	7
3.6 TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	8
3.8 TEHNOVÕRKUDE PÕHIMÕTTELINE LAHENDUS	8
3.8.1 ELEKTRIVARUSTUS	8
3.8.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	8
3.9 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	8
4. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	9

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitismäärus
- Saue Vallavalitsuse 5. august 2014 korraldus nr 601 Jõgisoo küla Põhja - Torokse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTE-MATERJALID

Saue valla üldplaneering

Õigusaktid

- Teeseadus
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 a määrus nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 27. oktoober 2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Geodeetiliste tööde aruanne TOP Geodeesia OÜ töö nr GD-14-283 koostatud augustis 2014

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala paikneb Saue vallas, Jõgisoo külas. Detailplaneeringuga on hõlmatud Põhja-Torokse kinnistu (katastritunnus 72703:002:0023, suurusega 0.44 ha) ja juurdepääsu tee läbi Torokse kinnistu (72703:002:0024) kuni Kanama-Jõgisoo teeni (11116). Torokse kinnistu on hoonestatud ja ehitised on dokumenteeritud riiklikus ehitisregistris. Krundil on elamu, saun, majandushoone ja puurkaev. Hiljuti on rajatud reovee septik, on olemas elektriühendus, samuti on rajatud sissesõidutee maanteelt. Põhja-Torokse kinnistu, mille sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, on hoones-tamata ja võsastunud.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringuga nähakse ette Põhja-Torokse kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ning muudetakse maa sihtotstarve elamumaaks.

Mõlemale kinnistule on planeeritud üksikelamu ja kuni kolm abihoonet. Detailplaneeringuga antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Kinnistu põhjapoolne maa-ala, kuhu planeeritakse hoonestuse rajamist jääb osaliselt üldplaneeringu kaardil näidatud Tallinna ringtee (riigimaantee) 300-meetrisesse sanitaarkaitsevööndisse. Nii kehtivas, kui ka eelmises Saue valla üldplaneeringus on arvestatud riigimaantee 300 meetrise sanitaarkaitsevööndiga, kuhu ei ole ette nähtud elamuehitust. Sanitaarkaitsevöönd on ala, kus eeldatavalt on suurem saastekontsentratsioon (müra, heitgaasid, vibratsioon, jne) tulenevalt liiklusintensiivsusest ja –kiirusest. Üldplaneeringu koostamisel ja piirangute kaardile kandmisel on kasutatud Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aasta määrust nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“, mille punkti 1.8.1 lõige 15 tabelid 1.25 ja 1.26 sätestasid I klassi riigimaantee sanitaarkaitsevööndi (300 m) ulatuse. 15. augustil 2014. aastal muudeti aga määrust selliselt, et eelnimetatud tabelites sätestatud sanitaarkaitse- ja mõjuvööndi ulatused muutusid kehtetuks. „Rahvatervise seaduse“ § 4 punkt 9 sätestab, et eluaseme ja puhketingimused peavad soodustama tervise säilimist. Sama seaduse § 4 punkt 7 sätestab, et ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Seega tuleb iga detailplaneeringu menetlemisel kaalutleda ja analüüsida võimalikke mõjusid inimese tervisele ning arvestada neid ehitusõiguse määramisel. Planeeringuga kavandatakse elamukruntide hoonestusalad Tallinna ringteest vähemalt 250 m kaugusele.

Planeerimisel lähtutakse Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest – külades asuvatel tiheasustusaladel on kinnistute kruntimisel lubatud moodustada elamukrundid suurustega alates 1 500 m².

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUS-TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS. 1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve	100% (üksik-)elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	üksikelamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala *	420 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	760 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,5 m, abihoone 5,0 m

*ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	2014 m ²
Täisehituse protsent:	21
Hoonete suurim korruselisus:	2

Arhitektuurinõuded kinnistul

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke ehitusmaterjale, välisviimistluses mitte kasutada looduslikke/naturaalseid imiteerivaid ehitusmaterjale (näiteks puitu imiteeriv plastvooder, puitimitatsiooniga plastikprofiilid, kivi-imitatsiooniga plekk-katus jne). Ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.

Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid (looduslikke) värvitoone, naturaalselt krohvipinda ja puidu- ning kivipindu.

Hooned projekteerida viilkatusega, katusekalle vahemikus 20°...45°

Krundile projekteeritavad üksikelamu ja abihooned peaksid soovitatavalt olema ühtse katuse stiiliga, vältida hoonete suurt värvitoonide ja välisviimistluse materjalide erinevust.

Arhitektuurses projektis esitada elamu stiiliga sobiv piirdelahendus, aia kõrguseks kuni 1,5 m.

Servituutide vajadus

Servituudi vajadus juurdesõiduteele ja elektrikaablile kaitsevööndi ulatuses (1+1m).

POS.2

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve	100% (üksik)elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	üksikelamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala *	420 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	760 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,5 m, abihoone 5,0 m

*ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	2385 m ²
Täisehituse protsent:	18
Hoonete suurim korruselisus:	2

Arhitektuurinõuded kinnistul

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke ehitusmaterjale, välisviimistluses mitte kasutada looduslikke/naturaalseid imiteerivaid ehitusmaterjale (näiteks puitu imiteeriv plastvooder, puitimitatsiooniga plastikprofiilid, kivi-imitatsiooniga plekk-katus jne). Ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil. Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid (looduslikke) värvitoone, naturaalsed krohvipinda ja puidu- ning kivipindu.

Hooned projekteerida viilkatusega, katusekalle vahemikus 20°...45°

Krundile projekteeritavad üksikelamu ja abihooned peaksid soovitatavalt olema ühtse katuse stiiliga, vältida hoonete suurt värvitoonide ja välisviimistluse materjalide erinevust.

Arhitektuurses projektis esitada elamu stiiliga sobiv piirdelahendus, aia kõrguseks kuni 1,5 m.

Servituutide vajadus

Servituudi vajadus veetrassile kaitsevööndi ulatuses (2+2 m).

Teeservituut

Planeeritavate elamumaa kinnistute (põhijoonisel näidatud pos nr 1 ja 2) omanikel tuleb korraldada enne planeeritavate hoonetele ehituslubade taotlemist detailplaneeringuga määratud teeservituudi seadmine ning registreerimine kinnistusraamatus.

3.3 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritavatel kinnistutel tuleb järgmistes projekteerimisetappides tagada olemasoleva mullastiku kaitse ning puude kasvuks optimaalsed pinnaseolud. Uute planeeritavate kruntide täitmine ei ole lubatud. Elamute ±0.00 = 40.50 maksimaalne kõrgus. Sadevesi juhitakse pinnasesse.

3.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Elamukruntidele on planeeritud juurdepääs läbi Torokse kinnistu. Vastavalt Maanteeameti seisukohale (08.12.14 nr 15-4/14-00241/613) ei ole võimalik teise juurdesõidutee rajamine läbi Torokse kinnistu (mis oli esialgu tellija soov). Planeeringu ala juurdesõiduna on planeeritud olemasolev sissesõidutee, mida pikendatakse kuni planeeringu alani. Tee kasutamiseks on sõlmitud kinnistule teeservituudi seadmise leping ja asjaõiguse leping (22.12.2014.a)

Autode parkimine on ette nähtud ainult kinnistutel. Igale kinnistule on ette nähtud vähemalt 3 auto parkimiskohad. Kinnistule pos.2 on ette nähtud tee laiendus, mis võimaldab autodel ümber pöörata ja on ühtlasi vajadusel tuletõrje veehoidla teenindamiseks.

3.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

3.5.1 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete kogumisel on aluseks Saue Vallavolikogu 30.09.2010 määrus nr 18 „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“

Olmeprügi kogutakse oma krundilt sorteeritult konteinerisse, mis paigutatakse krundi sissepääsu lähedusse. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.5.2 HALJASTUS

Krundid puhastatakse võsast ja rajatakse uus haljastus. Puude maha võtmiseks taodelda kohalikust omavalitsusest raieluba. Täpsem haljastuse lahendus anda järgmistes projekteerimise etappides. Soovitav on krundi pos. 2 põhjanurka rajada igihaljastus, et summutada ja varjata Tallinna ringteelt kostvat müra.

3.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 (27. oktoober 2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“) ja teisi kehtivaid standardeid. Planeeritavate elamute tulepüsivus klass projekteerida TP-3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitiste vaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud. Elamud varustatakse suitsuanduritega.

Tuletõrjevete saamiseks on planeeritud kinnistule pos.2 tuletõrje veemahuti. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ p.7.4.6 on

üldjuhul tuletõrje veevõtukohta maht 50 m³, kuid olenevalt ehitisest võib kooskõlastatult Päästeameti kohaliku päästeasutusega veehoidla mahtu vähendada kuni 10 m³-ni.

3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Naabrivalve
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

3.8 TEHNOVÕRKUDE PÕHIMÕTTELINE LAHENDUS

3.8.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr 225725.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on planeeritud Välja AJ 0,4 kV õhuliini mastist nr. 2. Detailplaneeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliin kuni planeeringu alal asuvate jaotus-liitumiskilpideni, kruntide elektriga varustamiseks on planeeritud 2 kohaline liitumiskilp. Vastavalt nõutele madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks peavad liitumiskilbid olema vabalt teenindavad. Joonisel on näidatud elektrikaabli kaitsevööndid ja servituudialad.

3.8.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritav kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkudega on lahendatud veevarustus kinnistutel puurkaevu ja kanalisatsiooni kogumismahutite (10 m³) baasil. **Pärast ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist piirkonnas on krundiomanikel kohustus liituda ühtse süsteemiga.** Kui liitumine on toimunud likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised.

3.9 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Planeeritavate elamumaa kinnistute (põhijoonisel näidatud pos nr 1 ja 2) omanikel tuleb korraldada enne planeeritavate hoonetele ehituslubade taotlemist detailplaneeringuga määratud servituutide seadmine ning registreerimine kinnistusraamatus.
- Kinnistu omanik kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud kinnistule kavandatavate hoonete ehitamisel välja ehitama ka kinnistu heakorra ning tehnolahendused.
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu laekumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ detailplaneeringujärgse elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	Elektrilevi OÜ	14.01.2015 Nr 6381803555	Kooskõlastatud tingimustel: *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt *Tööjooniste staadiumiks täpsustada tehnilised tingimused. KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS Maie Erik tel 53269451 <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Koopia kooskõlastusest ja digitaalallkirjade kinnitusleht kõikides kaustades	
2	PÄÄSTE-AMETI PÕHJA PÄÄSTE-KESKUS	12. jaan. 2015 Nr K-VT/2-2	KOOSKÕLASTATUD Viktoria Tilk allkiri	Detailplaneeringu põhijoonis (arhiivi kaust)	
3	Põhja-Torokse kinnistu omanik Terje Urgard	13.01.2015	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digitaalallkirja kinnitusleht kõikides kaustades	
4	MAANTEE-AMET	08.12.14 nr 15-4/14-00241/613	Seisukoha edastamine seoses juurdepääsuga Põhja-Torokse kinnistule. Allkirjastatud digitaalselt Marten Leiten Projektijuht planeeringute menetlemise talituse juhataja ül.	Koopia kirjast ning digitaalallkirja kinnitusleht kõikides kaustades	

Projekti juht

arhitekt Mari Kallas