

SELETUSKIRI PÕLDE KINNISTU DETAILPLANEERINGU JUURDE.

1. ÜLDOSA.

Käesolev detailplaneering on koostatud järgmiste materjalide alusel:

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 445 14.juuni 2005a. "Detailplaneeringu algatamine Jõgisoo külas PÕLDE kinnistul";
- Planeerimisseadus;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;
- Eesti Energia AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.60476 08.03.2006;

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ GEOEKSPERT poolt 2006a.septembris koostatud maa-ala geodeetilist plaani.Koordinaadid L-Est.97 süsteemis.Kõrgused 1977 a. Balti süsteemis.

Saue valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala hajaasustusala.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu maa-ala struktuuri lahendamine (so funktsionaalne tzoneerimine, maakasutuse sihtotstarbed, kruntide ehitusõigus, liikluskorraldus, heakord, tehnorajatised ja muu, mis tuleneb ülalnimetatud dokumentidest), et määratleda seal edasise ehitustegevuse alused.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav kinnistu asub Saue vallas Jõgisoo külas. Kinnistu suurus on 20.06 ha, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (MM) 100%, katastritunnus 72703:002:0084.Senine kasutamine –põllumaa. Vaadeldaval maaüksusel asub käesoleval ajal üks majapidamine.Välja on ehitatud üks ühekorruseline elamu ning 1 abihoone.

Vaadeldaval kinnistul laasuvad järgmised piirangud ja kitsendused:

- side liinirajatis kaitsevöönd 2.0 m (mõlemalpool telge);
- kohaliku tee kaitsevöönd 20.0 m (mõlemalpool sõiduraja telge);
- maaparandussüsteemi eelvoolukraavi kaitsevöönd (25 m kraavi äärest);
- kalda piirangvöö 100 m (veekogu äärest);
- kalda ehituskeeluvöönd 50 m (veekogu äärest);
- kalda veekaitsevöönd 10 m (kalda veekogu äärest);
- veekogu kallasrada 4.0 m (kalda veekogu äärest);
- elektriõhuliini kuni 20 kV kaitsevöönd 10m (mõlemalpool telge);
- elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd 2 m (mõlemalpool telge);
- JÕGISOO PIIMA kaevu kaitsetsoon (R=50 m);
- JÕGISOO PIIMA tootmistsooni kaitsevöönd R=100 m;

Kinnistu piirneb põhjast – SEPA mü (katastritunnus 72703:002:0033) maa-alaga; läänest – TÄNAVAOTSA mü (katastritunnus 72703:002:0157) maa-alaga, JÕGISOO PIIMA mü (katastritunnus 72703:002:0142) maa-alaga ja JÕGISOO

LUHA mü (katastritunnus 72703:002:0156) maa-alaga; lõunast on piiriks Keila jõgi; idast – VÄLJA 1 mü (katastritunnus 72703:002:0274), VÄLJA 6 (katastritunnus 72703:002:0276), Kuldnoka tee 26 (katastritunnus 72703:002:0251), Kuldnoka tee 28 (katastritunnus 72703:002:0252), Kuldnoka tee 30 (katastritunnus 72703:002:0253), Kuldnoka tee 32 (katastritunnus 72703:002:0254), Kuldnoka tee 34 (katastritunnus 72703:002:0255), Kuldnoka tee 36 (katastritunnus 72703:002:0256), Kuldnoka tee 38 (katastritunnus 72703:002:0257) ning Kuldnoka tee 40 (katastritunnus 72703:002:0258).

Kõrghaljastus puudub (v.a. jõepoolne osa, milline on osaliselt võsastanud ning olemasoleval majapidamise ümbruses olevad viljapuud).

Kinnistud läbib asfaltkattega (osaliselt kruusakattega) tee (avalik kasutus) mis jagab kinnistut kaheks osaks.

Kommunikatsioonidest on kinnistul käesoleval ajal väljaehitatud elektriõhuliinid, tuletõrjehoidla, sideliin ning maaparandussüsteemi eelvoolukraav.

3. PLAANILINE LAHENDUS.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on :

- kinnistu kruntimine;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine;
- planeeritavate kruntide tehnovõrkude asukoha paiknemine ning kitsenduste –ja piirangute vajaduste määramine;
- planeeritava maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendus;
- juurdepääsude ning autode parkimise võimaluste lahendus;
- planeeritava ala liikluskorralduse lahendus;

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõja hindamine või riski analüüs. Puudub vajadus teha teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimide täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 2 elamumaa krunti, 2 transpordimaa krunti ja 1 maatulundusmaakrunt.

Olemasolev tee jagab kinnistut kaheks osaks.

Kinnistu alumisse ossa on ette nähtud moodustada 2 elamumaa krunti (k.a. olemasolev majapidamiskrunt). Kinnistu ülemisse ossa krunte ei moodustata (jäeb maatulundusmaaks). Kruntidele aadressite määramiseni on krundid tähistatud järjekorranumbritega (pos.nr).

Kruntide jaotus ja suurus, ehitusõigus, servituudid ning hoonetevahelised kujad on antud detailplaneeringuprojekti joonisel A-2“Põhijoonis”. Individuaalelamute kruntidel on lubatud ehitada 1 elamu ja 2 abihoonet .

Nõuded hoonestamiseks:

3.1. Projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeringus antud ehitusalal. Kohustusliku ehitusjoont ei ole määratud.

3.2. Hoonete vahelised kujad peavad olema vastavuses Saue Valla ehitismäärusega (nõutav hoonete vaheline min. ehituskaugus 50 m) ning ehitiste tuleohutuse normidega.

3.3. Et tagada tasakaalustatud arhitektuurse keskkonna kujundamist, on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

3.3.1. Hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 30-45 kraadi.

3.3.2. Elamu katuseharja kõrgus maapinnast max 9.0 m; abihoonel – max.5 m.

3.3.3. Fassaadi viimistlusmaterjalide osas on keelatud kasutada sünteetilisi (plast-, metall-, tehiskivi-) fassadikattesüsteeme. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis (värvitud , õlitatud, tõrvatud) vineer, puitkilbid. Lubatud on kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme : puit- või alumiiniumprofiilkonstruktsioonis lenglades.

Palkhoonete rajamine on keelatud.

3.3.4. Hoonete vahelised piirded võivad olla hekiga ääristatud; võrk-, puitlatti piirded metall- või puitpostidel. Muud piirdelahendused (müüritised, ehisepised, täisseinalised plangud ja metallpiirded) on keelatud. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on max 1.5m.

3.3.5. Olemasoleval majapidamiskrundil (pos. nr.1) seni elamusena kasutatav hoone rekonstrueeritakse abihooneks (välismõõte ja kõrgust ei muudeta, ette on nähtud ainult sisemine rekonstrueerimine). Ette on näha uue elamu ja teise abihoone püstitamise.

4.LIIKLUSKORRALDUS.

Juurdesõidud moodustatavatele kruntidele olemasolevalt sõiduteeld. Autode parkimine on ette nähtud omal krundil. Igale krundile on ette nähtud min. 3 parkimiskohta.

5.HALJASTUS,HEAKORD NING KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD.

Vaadeldaval kinnistul kõrghaljastus puudub (v.a.jõeäärses osas olev haljastus). Detailplaneering näeb ette moodustatavatele kruntidele viljapuude,soobivate põõsasliikide ja marjapõõsaste istutamist.Moodustatavate kruntide haljastus peab moodustama vähemalt 25% krundi pindalast (k.a. kruntide vaheline hekk).

Täpsed haljastuslahendused koostatakse projekteeritavatele elamutele individuaalselt.

Olmejäätmete kogumine korraldatakse igal krundil paiknevasse konteinerisse ja äravedu korraldatakse selleks litsenseeritud ettevõtte poolt.Omanik on kohustatud sõlmima leping olmejäätmete äravedamiseks .

Kavandavate elamute soojavarustus lahendatakse lokaalsena.

6.TULEOHUTUS.

Planeeritava maa-ala tuletõrje veevarustus lahendatakse kinnistul olemasoleva tuletõrje veehoidla baasil (endine "Jõgisoo lauda" tuletõrje veehoidla, maht ca 100 m³). Veehoidla seinad – betoonist. Veehoidla on kasutuskõlbkus seisundis, kaugus planeeritavatest kruntidest 150- 180 m. Veehoidlale on tagatud tuletõrjeautoga aastaringne juurdepääsuvõimalus ning tuletõrjeauto ringipööramise võimalus (ümber-pööramisplats 12x16 m).

Projekteeritavad elamud peavad vastama ettenähtud tulepüsivusklassile TP3 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonete vaheliste kujade osas. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Põhja –Eesti Päästkeskusega.

7.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Moodustatavate elamumaa kruntide veevarustamine lahendatakse kinnistule rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu kaitsetsoon on 50.0 m.

Veevõrk kinnistute varustamiseks ehitada välja DN 110 plasttorudest, tüüp PE, Veetorustik rajatakse piki teed ja ühendatakse iga krundi elamuga siiberkaevust. Krundile sisenevatel veetrassi harudel paigaldatakse maa-alused veekraanid.

Elamutele näha ette eraldi maakraanid ja veemõõdusõlm. Planeeritav ööpäevane tarbimine on 0.6 m³ majapidamise kohta.

Veevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt vastava litsentsi omava firma poolt.

Perspektiivse kanalisatsioonitrassi valmimiseni on ette nähtud elamute fekaal-majandusveed kanaliseerida plastikmahutisse. Igale elamule on ette nähtud klaasplastmahuti mahuga min. V=8 m³. Mahuti paigaldatakse min. 5 m kaugusele elamust. Trassid elamust kogumiskaevudeni ehitatakse läbimõõduga 110 mm PVC torudest. Kõrgus toru pealt maapinnani 70 cm. Maa-ala liitmise korral ühtsesse kanalisatsioonivõrku rajatakse tänavatrass 160 mm PVC torudest.

Elamute soojaveega varustamine on ette nähtud boilerite baasil.

Naaberkinnistute üleuputamise ohu vältimiseks kinnistute (Välja ja Põlde) piirile rajada dreenaazikollektorid, kuhu ühendada kõik ristuvad dreenaazid. Sajuveed hajutatakse murupinnale omal krundil. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkinnistutele.

8.VERTIKAALPLANEERIMINE.

Vaadeldava kinnistu reljeef on suhteliselt tasane, väikse kaldega lõuna suunas. (v. a. kinnistu alumise osa jõeäärset reljeefi).

Olemasolevad maapinna kõrgused on aastate jooksul väljakujunenud ja ehitamise käigus neid oluliselt ei muudeta.

Sademevee kanalisatsiooni magistraalitorustikku pole ette nähtud. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

9. ELEKTRIVARUSTUS. Planeeritava ala elektrivarustamine lahendatakse vastavalt AS EESTI ENERGIA OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastatud tehnilistele tingimustele nr.143114.

Planeeritava uue kinnistu (pos.2)elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette "Jõgisoo lauda" alajaama fiidrilt F6.Fiider F6 pikendatakse moodustatava kinnistu (pos.2) piirini ning paigaldatakse mitmekohane liitumiskilp.

Olemasolevast majapidamisest moodustatava kinnistu (pos.1) elektrienergiaga varustamisesüsteem on väljaehitatud ja kasutusele võetud.Liitumiskilp on kinnistul asuvas õhuliini postil.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskmevõime amprites : 3x25 A.

Planeeritava ala elektrivarustamise tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt.

Tööjoonised kooskõlastatakse eraldi.

10. SOOJAVARUSTUS.

Kruntidele ehitatavate hoonete kütmine lahendatakse ehitusprojektiga, arvestusega et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav.Võimalik on ka hoonete kütmise alternatiiv variandid:

- a. elektriküttega (maksimaalse õise elektrenergia kasutamisega);
- b. tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- c. mitme kütтелиigi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- d. maasoojuse kasutamine, päikesepatareid jpm.;

11.SIDEVARUSTUS.

Kinnistut läbib Ellioni MU 1x4 õhuliin, mille ümbertõstmist pole ette nähtud.Vaadeldava õhuliini kaitsevöönd – 2.0 m mõlemalpool telge.

Moodustatavate elamukruntide sidevarustamiseks on ette nähtud juhtmevaba sideteenuste kasutamine.

12.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 01.01.2003a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendatavate 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 korrastutööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);

- tänava- ja hoovivalgustuse 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 – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvad võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmise riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm.võtteid.

11.PLANEERITAVA ALA KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD

Detailplaneeringu ala suurus	20.06ha
Planeeritava maa-ala bilanss:	
Moodustatavate (katatstriüksuste) kruntide arv	5
s.h. elamukruntide arv	2
transpordimaa kruntide arv	2
maatulundusmaa kruntide arv	1
Elamumaa (EE)	24768 m ² ehk 12%
Transpordimaa (L)	7544 m ² ehk 4%
Maatulundusmaa (MM)	167694 m ² ehk 84 %
Suletud bruttopind	1200 m ²
Parkimiskohtade arv	
-normatiivne	6
-planeeritud	6

Koostas: Silvia Popova

555 18 347

Omanik:
A.Palk