

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Saue vallas Alliku külas asuva Reinu kinnistute detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr.625, 22 juuni 2004.a.

Detailplaneering on koostatud Ingmar Näksi tellimusel.

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

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 aastal väljatöötatud planeeringute leppemärke ja lähtunud Keskkonnaministeeriumi poolt 2003 aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud katastrikaarti nr.63733

Detailplaneeringu projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud töödega:

- Saue valla üldplaneering
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise korraldus
- topogeodeetiline alusplaan (AS Akronto, töö nr. 5076, 18.11.2005a.)
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus-ja kommunikatsiooniministri määrus nr.132 29.05.2004.a.
- EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus

Planeeritav ala Reinu kinnistu paikneb Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Tallinn-Pärnu mnt. läheduses.

Reinu kinnistu katastritunnus 72701:002: 0877, registriosa 2632602/ 26326, registreerimise aeg 3.aug.2004a.

Maa-ala läbib Vääna jõgi ja kuivenduskraavid.

Planeeritav ala piirneb:

- Idast, lõunast, kagust Jõetaguse maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0848
- edelast Suurekivi maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0024
- läänest Võsu maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0304
- loodest Saare maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0002
- põhjast Mardi maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0192
- põhjast Reinu 2 maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0879
- põhjast Reinu 1 maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0878
- kirdest Reinu 3 maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0881
- kirdest Reinu 4 maaüksusega, katastritunnus- 72701:002:0882

Juurdepääs käsitletavale alale toimub Allika- Laagri – Hüüru teelt.

Reinu kinnistu on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse – registriosa nr. 26326.

Katastritunnus 72701:002:0877

Kinnistu suurus 11,48 ha

Sihtotstarve maatulundusmaa

Kinnistu on eraomandis ja kuulub Ingmar Näksile, osa kinnistust on kasutusel ühe pere majapidamisena, õueala 0,66ha.

2.2 Maastikuline iseloomustus.

Planeeritav ala on kaetud osaliselt metsaga 2,21ha, 0,8ha on looduslikku rohumaad Väana jõe põhjakaldal ja haritavat põllumaad on 7,3ha, muu maa 0,51ha (sh. Veealune maa 0,49ha).

[Kinnistut läbib Väana jõgi.](#)

2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeritaval alal asuvad:

1. Olemasolev suvemaja – rekonstrueerida väikeelamuks
2. Olemasolev väikeelamu
3. Olemasolev majandushoone (garaaž)
4. Olemasolev majandushoone (kuur)

Olemasolevate hoonete ehitusaluseks pinnaks on 260m², brutopind 400m².

Suvemaja ja väikeelamu korruselisus- 2 korrust (1+ katusekorrus), hoonete suurim kõrgus 10m maapinnast. Majandushoonetel 5m maapinnast. Katuse kalle < 45°.

Katuseharja suund paralleelne teega, garaažil risti teega.

2.4 Tehnovõrgud ja teed

Olemasolev väikeelamu saab vee olemasolevast puurkaevust ja kanaliseerib settemahutisse koos pinnasepuhastussüsteemiga.

Olemasoleval suvemajal puudub vesi ja kanalisatsioon. Elektrivarustuseks olemasolev 0,4 kv kaabelliin.

Juurdepääs planeeritavale alale Hämariku teelt.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- a. Rajada paadisillad mõlemale poole Vääna jõge
- b. Osaliselt viia truupi magistraalkraav
- c. Kinnistu jagamine kolmeks krundiks.
- d. Ehitusõiguse seadmine suvemaja väikeelamuks ümberehitamiseks ja majandushoone rajamiseks.
- e. Seadusjärgsete piirangute määramine.

3.2 Planeerimispehiohiohted

Planeeringus nähakse ette mõlemale poole Vääna jõge paadisillad. Paadisillad ehitatakse pehiohiliselt kruvivaiadele.

Paadisildade asukohad näidatud joonisel. Vääna jõe kaldad kindlustatakse paadisildade ulatuses. Paadisilla juurde viib õuealalt 3,5m laiune planeeritav tee ning planeeritav tee jätkub Vääna jõe vasakul kaldal .vt. pehiohioonis.

Paadisildade ehituse eesmärk- kergete põllumajandusmasinate transport üle jõe, kuna ümbersõidu tee pikkus on üle 3 km.

Paadisillad ei ole üldkasutatavad :

- Mõlemalpool silda on üks kinnistu ja teistel ei ole juurdepääsu, omanik pääseb paadisillale õuealalt.
- Kuritegevuse vähendamise eesmärgil on esialgselt planeeritud sild asendatud paadisildadega.

Maaprandussüsteemi eesvooluks Vääna jõgi, mis läbib Reinu kinnistut.

~ 12m ulatuses viiakse truupi magistraalkraav, truubi asukoht näidatud joonisel.

Truubiks kasutatakse toru Ø 0,5m.

Magistraalkraavi osalisse truupi viimise eesmärk:

- * Pääsuks teiselepoole magistraalkraavi olevale rohumaaale.

TRUUBI TORU ARVUTUS

Maapinna kõrgusjooned näitavad, et truubist ülespoole enamus pinnasevett ei voola kraavi, vaid valgub jõe poole.

Umbes 5ha alalt kraavi edelast kirdesse 130m lõigul valgub pinnasevesi truubist ülesvoolu otse kraavi, samuti suubub kraavi sellel lõigul 5- 100mm dreanaažitoru.

$$Q_a = (200 \times 0,2 \times 5) + 5 \times 4 = 220 \text{ l/s}$$

200- arvestuslik sademete hulk l/s ha

0,2- põllumaa koefitsent

5- 100mm toru läbilaskevõime

Selleks vajaliku toru Ø5 promillise kalde juures on 430mm.
Valime 500mm toru, mis laseb läbi 320l/s ja kasutades leponori (450-670) diameetriga täiustatud seinakonstruktsiooniga, mis suurendab läbilaskevõimet 10% võrra 500mm toru 160% vajalikust, seega täiesti piisava läbimõõduga.

Planeeringus on arvestatud järgnevaga:

* planeeritaval alal asuva Vääna jõega - määratud Looduskaitseesadusest tulenevad piirangud Vääna jõe.

3.3 Kaitsevööndite vajadus

Kaitsevööndid on graafiliselt näidatud joonisel nr.3 (põhijoonis)

Reinu kinnistu seadusjärgsed kitsendused:

1. Vääna jõe kallastada veekogu piirist kõrgkalda piirini +4m.
2. Vääna jõe veekaitsevöönd veekogu piirist 10m.
3. Vääna jõe kalda piiranguvöönd veekogu piirist 100m.

Väljavõtte Looduskaitseesaduse § 38 lg4 p1,5,6

§ 38, Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

4) Ehituskeeld ei laiene:

1.hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

5.olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6.piiirdeaedadele;

4. Kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd metsamaal veekogu piirist 100m
5. Vääna jõe ehituskeeluvöönd veekogu piirist 50m.
6. Maaparandussüsteemi eesvooluks on Vääna jõgi, ehituskeeluvöönd 25m tavalisest veepiirist.
7. Kinnistut läbivatele kuivenduskraavidele on määratud seadusjärgsed kitsendused 1,0m kraavist kummalegi poole, mis võimaldab ja kohustab läbivaid kraave hooldama ja vajadusel süvendama.

3.4 Maakasutus ja territooriumi bilanss

Planeeritav ala on jagatud 3-ks krundiks.

1. Reinu – EE elamumaa (õueala) 20%, MM metsamaa 80%
2. EE elamumaa (õueala)15%, MM metsamaa 85%
3. MP põllumajandusmaa 100%

Planeeritud sihtotstarve detailplaneeringu järgi.

Planeeritava ala maa bilanss

E- Elamumaa	5766 m ²	5%
M- Maatulundusmaa	109034 m ²	95%
Planeeritava ala suurus	114800 m ²	

Sh. 1. Reinu mü	E 20%, M 80%	16117 m ²
2.	E 15%, M 85%	16954 m ²
3.	M 100%	81729 m ²

3.5 Planeeritud hooned. Arhitektuurinõuded

Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud põhijoonisel (joonis nr.3)
Põhijoonisel on näidatud olemasolevad hooned ja planeeritavate hoonete soovituslikud asukohad.

Vastavalt detailplaneeringule on Reinu mü (pos. nr.1) planeeritud olemasolevale majandushoonele (garaaž) juurdeehitus. Majandushoone max. kõrgus maapinnast katuseharja peale 5,0m.

Hoonete max. ehitusalune pind 250 m², täisehituse % 1,6 max.

Olemasolev suvemaja- rekonstrueerida väikeelamuks. Rekonstrueeritava väikeelamu korruselisus 2 korrust (põhikorrus+ katusekorrus).

Hoonete arv krundil 1+2, väikeelamu + 2 abihoonet.

Katuseharja max. kõrgus maapinnast katuseharja peale 10,0m. Katusekalle < 45°

Harjajoon risti või paralleelne juurdepääsuteega.

Suletud brutopind 350m².

Minimaalne tulepüsivusklass TP-3.

Elamuehituseks ei ole lubatud kasutada ümarpalki.

Viimistluseks ei ole lubatud kasutada plastikut.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu, krohvi.

Olemasolev majandushoone (garaaž) on kivist, plekkkatuse, metalluste ja metallvooderdisega.

Olemasoleva majandushoone (garaaž) juurdeehitus täismetall angaar.

Reinu mü (pos. nr.2) planeeritav ehitusalune pind 250m², täisehituse % 1,5 max.

Olemasoleva väikeelamu korruselisus 2 korrust (1+ katusekorrus).

Väikeelamu max. kõrgus maapinnast katuseharja peale 10,0m.

Planeeritava majandushoone max. kõrgus maapinnast katuseharja peale 5,0m.

Katusekalle < 45°. Harjajoon risti või paralleelne juurdepääsuteega.

Suletud brutopind 350m².

Minimaalne tulepüsivusklass TP- 3.

Elamuehituseks ei ole lubatud kasutada ümarpalki.

Viimistluseks ei ole lubatud kasutada plastikut.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu, krohvi.

Planeeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda heast ehitustavast.

3.6 Servituutide vajadus

Servituudid ja kaitsevööndid graafiliselt näidatud põhijoonisel (joonis nr.3)

1. Juurdepääsuservituudi vajadus (koridori laius 5m) pos. 2 kasuks.
2. Veetorustiku servituudi vajadus (torustiku teljest kummalegi poole 2m) pos.2 kasuks.
3. 0,4 kv kaabelliini servituudi vajadus (koridori laius 2m, liini teljest kummalegi poole 1m) pos. 2 kasuks.
4. Kanalisatsioonitorustiku servituudi vajadus (koridori laius 4m) pos.1 kasuks.

3.7 Heakorrastus, haljastus, keskkond, keskkonnanõuded.

Planeeritavas alas kulgeb sissesõidutee kinnistule metsakuivenduskraaviga, kinnistut läbivad kuivenduskraavid. Kuivenduskraavidele on määratud seadusjärgsed kitsendused -1,0m Veekaitsevöönd, mis võimaldab ja kohustab läbivaid kraave hooldama ja vajadusel süvendama.

Planeeritavate kruntide haljastus ja heakord lahendatakse hoonete projektide koosseisus. Olemasolev haljastus kuulub säilitamisele.

Piirded rajatakse läbipaistvatena – puitlippidest, metall Hmax =1,5m. Piirded on lubatud kasutada ainult õuemaa ümbritsemiseks.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohtu ei kujuta.

Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehooldus eeskirjade tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

3.8 Teed, liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine

Juurdepääs Reinu kinnistule (pos.1 ja pos.2) toimub kõrvalteelt, mis saab alguse Hämariku teelt. Juurdepääsuservituudi vajadus pos.2 kasuks.

Juurdepääs Reinu kinnistule (pos.3) toimub Saare mü poolt .

Põhijoonisel on ära näidatud ümberkeeramiskohad, parkimine omal krundil.

Normatiivne parkimiskohtade arv ühel elamukrundil 2 parklakohta elanikele ja 1 parklakoht külalisele.(3 parklakohta). Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv ühel elamukrundil 3 kohta.

Planeeritavate paadisildade juurde planeeritakse tee, Väana jõe vasakule kaldale on samuti planeeritud tee.

Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Sajuveed immutatakse loodusliku languse suunas haljasalale ja edasi kuivenduskraavidesse.

4. INSENERVARUSTUS

4.1 Veevarustus, kanalisatsioon, sajuveed

Tsentraalne veevarustus puudub, mõlemad planeeritavad krundid saavad vett olemasolevast puurkaevust. Reinu mü (pos.1) veetorustiku servituudi vajadus pos.2 kasuks.

Kanalisatsioon- olemasolev kanalisatsiooniimbsüsteem. Kanalisatsioonitorustiku servituudi vajadus pos.1 kasuks.

Maaalal paiknevad kuivenduskraavid, mis suubuvad Vääna jõkke.

Reinu kinnistule (pos.1) planeeritud maakütte torustik vt. Põhijoonis nr.3.

Tuletõrje veevõtukohana kasutada Vääna jõge paadisilla kõrval.

4.2 Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus vastavalt elektrivarustuse lepingule.

Elektrivarustus 0,4 kv õhuliinimastile paigaldatud elektriga liitumispunktist, majade ühendus maakaabel.

0,4 kv kaabelliini servituudi vajadus pos.2 kasuks.

Planeeritava maaala telefoniseerimine lahendatakse omaniku soovi korral vastavalt Eesti Telefonivõrkude tehnilistele tingimustele.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuletõrjenormide aluseks on Vabariigi valitsuse määrus nr.315, 2004a.

Detailplaneeringuprojektis on kruntidele kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tuleohutusnorme.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Kruntidel tuleb hoida vabad ümbersõidud hoonetest.

Tuletõrje veevõtukohana kasutada Vääna jõge paadisilla kõrval.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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

Koostas: arhitekt Mare Tammoja

Kontrollis: arhitekt Mari Ader