

Harjumaa, Saue vald, Valingu küla,
SARAPUU 4A
Detailplaneering

Töö nr: 06/01/01

Tellija: Carlos Niitsoo

Address: Vindi 18-502, Tallinn 11315

Telefon: 528 2379

E-post: carlos@usesoft.ee

Projekteerija: OÜ K. Kliimandi AB

Address: Mai tn 13, Tallinn 11621

Telefon: 6700 252

E-post: info@e-sign.ee

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse korraldus nr 205/2005 (detailplaneeringu algatamine)
2. Ajalehe teade detailplaneeringu algatamisest

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus
4. Detailplaneering
5. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord
6. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
7. Tehnovõrgud
8. Tuleohutus
9. Kuritegevuse riske vähendavaid nõuded ja tingimused

III LISAD

1. Kinnistusregistriosa väljavõte (Sarapuu 4a)
2. Kinnistusregistriosa väljavõte (Sarapuu)
3. Katastriüksuse plaan
4. Topo-geodeetiline alusplaan
5. AS Kovek tehnilised tingimused
6. OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 84042

IV JOONISED

- | | | |
|---------|-------------------------|---------|
| 1. DP-1 | Situatsiooniskeem | M1:6250 |
| 2. DP-2 | Kontaktvööndi analüüs | M1:7500 |
| 3. DP-3 | Tugiplaan | M1:1000 |
| 4. DP-4 | Põhijoonis | M1:1000 |
| 5. DP-5 | Tehnovõrkude koondplaan | M1:1000 |

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Carlos Niitsoo kooskõlastus
3. Tiia Aaslaid'i kooskõlastus
4. Päästkeskuse kooskõlastus – seletuskirja lk 6
5. Päästkeskuse kooskõlastus – kehtetu põhijoonis, v.a. kooskõlastus
6. Põhja Regionaalne Maanteeameti kooskõlastus – kehtetu põhijoonis, v.a. kooskõlastus
7. Põhja Regionaalne Maanteeameti kooskõlastus
8. AS-i Kovek, OÜ Jaotusvõrk ja Rainer Kähriku kooskõlastused – kehtetu tehnovõrkude koondplaan, v.a. kooskõlastused

Harjumaa, Saue vald, Valingu küla, Sarapuu 4a

Mai tn 13
11621 TALLINN

MTR nr
EP10393644-0001

registrikood
10393644

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Harju maakonnas Saue vallas Valingu külas asuva Sarapuu 4a kinnistu detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 5.04.2005.a. korraldusega nr 205.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla ehitusmäärus
- Sarapuu 4a maa-ala topo-geodeetiline alusplaan M1:500
Maamõõtja: OÜ Hectare
Töö nr: 05_141
Kuupäev: 09.11.2005
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Teeseadus
- Asjaõigusseadus
- Jäätmeseadus
- EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Sarapuu 4a kinnistu jagamine kaheks ehitusõigusega üksikelamu krundiks
- Kruntidele ehitusõiguse seadmine
- Kruntide hoonestusala piiritlemine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Kitsendused (sh servituudid)
- Olulisemad arhitektuurilised nõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste määramine

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- Üldandmed
Planeeringuga haaratud ala 1,36 ha
Olemasolevad kinnistud 1

Harjumaa, Saue vald, Valingu küla, Sarapuu 4a

Mai tn 13
11621 TALLINN

MTR nr
EP10393644-0001

registrikood
10393644

- Planeeritava ala piirid ja iseloomustus

Planeeritav ala, Sarapuu 4a piirneb:

kirdest: Sarapuu kinnistuga (katastritunnus 72701:003:0148)
kagust: Sarapuu kinnistuga (katastritunnus 72701:003:0148)
edelast: Valingu-Jõgisoo maantee (T-11117)
loodest: kinnistamata krundiga

- Geodeesia

Vt lisa 3 (Topo-geodeetiline alusplaan, OÜ Hectare töö nr 05_141).

- Olemasolev maakasutus

Sarapuu 4a, katastritunnusega 72701:003:0270, on kantud Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa nr 2485802/24858. Kinnistu suurus on 12 600m². Krundi sihtotstarbeks elamumaa.

- Olemasolev hoonestus

Planeeritaval alal paikneb seaduslikul alusel püstitatud üksikelamu, ehitusaluse pinnaga 78 m².

- Tehnovõrgud

Planeeritavale alale on planeeritud kogumismahuti reovete ära juhtimiseks. Planeeritav ala on ühendatakse elektrivõrgu ja puurkaevuga.

- Tänavad ja liiklus

Kinnistu piirneb Valingu-Jõgisoo maantee. Lähim rongipeatus asub 1,1 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub 2,3 km kaugusel.

- Muinsuskaitse

Muinsuskaitsealused objektid planeeritaval alal puuduvad.

- Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal pinnasereostust ei esine.

- Haljastus

Planeeritava ala haljastus on hõre.

4. DETAILPLANEERING

- Planeering

Planeeringus on ette nähtud Sarapuu 4a kinnistu jagamine kaheks ehitusõigusega üksikelamu krundiks.

Krunt nr 1 (pos nr 1) olemasolev lahendus säilib. Planeeringuga on ette nähtud rajada täiendavalt üks kõrvalhoone.

Harjumaa, Saue vald, Valingu küla, Sarapuu 4a

Mai tn 13
11621 TALLINN

MTR nr
EP10393644-0001

registrikood
10393644

Planeeringuga moodustataval krunt nr 2-1 (pos nr 2) on ette nähtud ehitada üksikelamu koos kahe kõrvalhoonega.

- Arhitektuurinõuded ehitistele

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus maapinnast 9m
- Maksimaalne korruselisus 2/-1
- Katusekalle 12°- 45°
- Katusehari risti või paralleelne krundipiiriga
- Hoonete välisviimistlus vaba (kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv jne)
- Imiteerivate materjalide (plastik, plekk jne) kasutamine välisviimistluses ei ole lubatud
- Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

- Kitsendused

- Valingu-Jõgisoo maantee kaitsevöönd laius sõidutee teljest 50m
- Valingu-Jõgisoo maantee sanitaarkaitsevöönd laius sõidutee äärest 60m
- Eesti Energia maakaabli kaitsevöönd kaabli teljest 1m

- Koormatised

- planeeringu tulemusel moodustatavate krundi nr 1 ja krundi nr 2 omanikel tuleb saavutada kokkulepe Sarapuu kinnistu omanikuga teeservituudi seadmiseks krundi nr 1 ja krundi nr 2 igakordsete omanike kasuks krundile nr 1 ja krundile nr 2 ligipääsu võimaldava tee kasutamiseks
- planeeringu tulemusel moodustatavate krundi nr 1 ja krundi nr 2 omanikel tuleb seada teeservituut krundi nr 1 igakordse omaniku kasuks krundi nr 2 läbiva ja krundile nr 1 ligipääsu võimaldava tee kasutamiseks.
- vajadusel seavad kinnistu omanikud servituudi või isikliku kasutusõiguse trassivaldajate kasuks

Harjumaa, Saue vald, Valingu küla, Sarapuu 4a

Mai tn 13
11621 TALLINN

MTR nr
EP10393644-0001

registrikood
10393644

5. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

- Haljastus

Valingu-Jõgisoo maanteega külgneva planeeritava ala serva on kavandatud kõrghaljastus. Krundi nr 1 olemasolev haljastus säilib täies mahus.

Krundi nr 2 idaossa, hoonestusala tagusele alale on kavandatud madalhaljastus.

Täpsem haljastus lahendatakse üksikelamute ehitusprojektides.

- Heakord

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga ja vastavalt omanike vahelistele kokkulepetele. Soovitav piirde kõrgus 1,2-1,5m.

Täpsem heakord lahendatakse elamute ehitusprojektide järgmistes etappides.

- Keskkonnakaitse

Planeeringus on ette nähtud soovituslikud asukohad prügikonteinerite paigutamiseks.

Prügikonteiner peab olema betoneeritud või asfaltkattega alusel.

Sadeveed immutatatakse omal krundil. Teed ja platsid tuleb rajada vett läbilaskva konstruktsiooniga (tänavakivi liivaalusel, graniitkillustik jne).

6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeritavale alale tagatakse krundist kagusse jäävalt teelt.

Väljumisel krundist kagusse jäävale teele toimub liiklus peatee-kõrvaltee põhimõttel.

Pos.nr.	Ehitise liik	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Üksikelamu	2 + 1	3	3
2	Üksikelamu	2 + 1	3	3

KOKKU

6

6

7. TULEOHUTUS

Planeeringu tulemusel tekkivate kruntide hoonestusala järgib tulekaitsenorme.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Hoonete kasutamisetarve: I kasutusviis

Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315/05

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule saadakse Valingu küla tuletõrjeveresi Keila linnast.

Harjumaa, Saue vald, Valingu küla, Sarapuu 4a

Mai tn 13
11621 TALLINN

MTR nr
EP10393644-0001

registrikood
10393644

8. TEHNOVÕRGUD

- Veevarustus

Kinnistu veevarustus lahendatakse AS-ile Kovek kuuluva naaberkinnistul (nimetus Sarapuu pumpla) asuva puurkaevu baasil. AS Kovek väljastas ka tehnilised tingimused kinnistu veevarustuse lahendamiseks.

Kinnistu majandus joogivee vajadus võib küündida kuni 1,4 m³/ööp.

Enne kinnistu piiri on veesisendile ette nähtud paigaldada sulgemisarmatuur (liitumispunkt).

Veetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest.

- Kanaliseatsioon

Olmekanaliseatsioon on planeeritud kogumismahutitega, millised paigaldatakse sissesõidu tee lähistele, võimaldamaks nende tühjendamist. Kogumismahuti minimaalne maht on 8m³. Kogumismahutite täpsed asukohad määratakse koos hoonete projektide koostamisega projekteerimise järgmistes etappides.

- Elektrivarustus

Kinnistu elektrienergiaga varustamine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehn.tingimustele nr. 84042 12.04.2006.a. OÜ Jaotusvõrk paigaldab krundi piirile liitumiskilbi koos kahetariifse arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3x25A. Liitumiskilbist elamu peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbi tarbija toitekaabli klemmidel.

- Sidevarustus

Lahendatakse mobiilside ja GPRS-ühenduse baasil.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

Vastavalt standardile vähendavad kuriteoriske elamupiirkonnas:

- naabrivalve
- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid
- turvauks
- lukustusega garaaž
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus
- võimalusel suur koer
- kinnistuisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil
- kergestisüttivate materjalide minimaliseerimine

Harjumaa, Saue vald, Valingu küla, Sarapuu 4a

Mai tn 13
11621 TALLINN

MTR nr
EP10393644-0001

registrikood
10393644