

KINNISTU Sepa ja Sepa 2 DETAILPLANEERING

Asukoht : Aila küla, Saue vald, Harjumaa

Detailplaneeringu koostas:

OÜ TS-Harkelt

Raudtee 26

Tallinn, 11623

MTR EP10220151-0001

ts.harkelt@mail.ee

Kontaktisik: Toivo Kallaspoolik

Tel. 51 12 117

Tellijad: Kalle Ok, Kristjan Ok

Tallinn, 2007

SISUKORD

I Sisukord	2
II Menetlusdokumendid	3-10
III Seletuskiri	11
1. Eesmärk	11
2. Koostamise alused	11
2.1 Kehtiv üldplaneering	11
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	11
2.3 Kehtivate detilplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	11
2.4 Teostatud uuringud	11
3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega	12
4. Ülevaade olemasolevast olukorrast	12
5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus	13
6. Krundijaotus	
6.1 Olemasolev krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve	13
6.2 Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve	13
7. Ehituslikud nõuded	13
7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted	13
8. Kruntide ehitusõigus	14
8.1 Krundi kasutamise sihtotstarve	14
8.2 Krundi pind, lubatud ehitiste arv krundil ja ehitusalune pind	14
8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus	14
9. Liikluskorralduse põhimõtted, siseteede lahendus	14
9.1 Liikluskorralduse põhimõtted	14
9.2 Siseteede lahendus	15
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
11. Tehnovõrkud ja –rajatised	16
12. Tuleohutuse tagamine	17
12.1 Ehitiste tulepüsivus ja kujad	17
13. Keskkonnakaitse abinõud	17
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	17
15. Servituutide vajadus	18
IV Kooskõlastuste koondtabel	19
V Joonised	
Kinnistu Sepa 2 asukoha skeem 1:10000	
Lähteplaan 1:1000	
Põhiplaan 1:1000	
Tehnovõrgud 1:1000	

II Menetlusdokumendid

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 03.oktoober 2006 nr. 1018
2. Saue Vallavalitsuse korraldus 27.märts 2007 nr. 257
3. Leping nr. 200....a.
4. Keskkonnaministeeriumi kiri nr.11-11/23919-2 02.05.2007.a.
5. AS Eesti Energiaga sõlmitud kasutusõiguse leping 22.04.2004
6. Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 106917 25.01.2007
7. Kinnistu Sepa 2 katastriplaan M1:2000
8. Kinnistu Sepa katastriplaan M1:5000
9. Kinnistusregistri väljavõtted

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Kinnistute Sepa ja Sepa 2 detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- kinnistu Sepa 2 jagamine kaheks ehituskruundiks koos ehitusõiguse ja ehitusala ulatuse määramisega ning kinnistust Sepa transpordi- ja tootmis-maa krundi eraldamine
- kinnistutele juurdepääsuteede ja kinnistusisese liikluskorralduse lahendamine
- insenervõrkudele põhimõttelise lahenduse andmine

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiv üldplaneering

Kehtivaks on Saue valla üldplaneering, mille alusel antud kinnistutele ei ole esitatud detailplaneeringut mõjutavaid piiravaid või kitsendavaid tingimusi.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldustega 03.10.2006 Nr. 1018 ja 27.03.2007 nr.257 nimng teostamine toimub lepingu nr..... kohaselt.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Saue valla ehitusmäärusest tulenevate nõuetega.

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistute osas kehtivat detailplaneeringut ning samuti ei ole seonduvalt naaberkinnistute võimalikest planeeringutest tulenevaid kehtestatud arvestatavaid piiravaid tingimusi

2.4 Teostatud uuringud

Planeeritava maa-ala topo-geodeetilised mõõdistamised on teostanud OÜ TS-Harkelt novembris 2006.a. mõõtkavas 1:500, koordinaadid Lest-97 süsteemis ja kõrgused absoluutsed Balti süsteemis. Maa-alale on paigaldatud ajutine reeper – raudpolt madal-pingeliini mastis, millele antud kõrgus on aluseks hoonestuse, teede ja insenervõrkude rajamisel.

Topo-geodeetilised alusplaanil olevad pinnasteed on tekkinud põllumaade majandamise tulemusel ning ei ole vähemalgi määral seotud juurdepääsudega olemasolevale hoonestusele, seega ei ole nende säilitamine detailplaneeringu mahus vajalik.

Ehitus-geoloogilisi uurimistöid teostatud ei ole, vajadusel on võimalik kasutada olemasolevaid arhiveeritud mullastiku kaartidel esitatud andmeid.

3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala on suurusega 14005m² ja koosneb kinnistust Sepa 2, katastri-tunnus 71701:003:0282, asukohaga Aila külas Saue vallas Harjumaal.

Maa-ala on kuusnurkse hulknurga kujuline ca 200m ulatuses kirde-edela suunas asetsevalt.

Läänepoolses küljes piirinaabriks kinnistu Sepa, üle mille lahendatakse juurdepääs käesolevaga planeeritavale Sepa 2 kinnistule vastava servituudilepingu alusel.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistute ja kehtivate maakasutuse otstarvetega:

Riigitee T-11117

Valingu-Jõgisoo transpordimaa

Vanakooli 72701:003:0011 maatulundusmaa

Hansu 72701:003:0291 maatulundusmaa

Sepa 72701:003:0281 maatulundusmaa

Planeeritavale kinnistule Sepa 2 on ette nähtud juurdepääs otse riigiteelt T-11117 Valingu-Jõgisoo käesolevaga planeeritava juurdesõidutee kaudu üle naaberkinnistu Sepa (vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2)

4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

Planeeritavast kinnistu Sepa 2 1,40 ha alast on kõlvikuline koos seis järgmine :

- 0,16 ha ehk 11% ala kirdeservas on haritavat maad
- 0,16 ha ehk 11% alast moodustab metsamaa väheväärtusliku lehtpuu-võsaga maa-ala lõunapiiri läheduses
- 1,07 ha ehk 78% loodusliku rohumaad moodustab maa-ala põhilise osa

Planeeritav kinnistu Sepa 2227 m² ala koosneb haritavast ja looduslikust rohumaast. Senine maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala läbivad kagu-loode suunas kaks elektrivarustuse õhuliini, üks madalpinge 0,4 kv õhuliin ja teine 10 kV kõrgepingeliin.

Ala on kogu ulatuses väikeses langusega samuti kagu-edela suunas, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimise ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel

5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt moodustatakse kinnistul Sepa 2 2 ehitusõigusega krunti, milliste vaheline piir loodest kagusse jagab planeeritava ala peaaegu pooleks. Juurdepääsutee planeeritavatele kruntidele on ette nähtud põhja poolt naaberkinnistule Sepa, milline kuulub samuti samadele omanikele ning teed on võimalik kasutada ka

perspektiivis võimaliku hoonestusala laienemise korral.

Juurdepääsutee lõpeb planeeritava ala keskosas kõvakattega platsiga 12x12m päästeautode ümberpööramiseks ning samas kõrvale on ette nähtud tuletõrjervee mahuti $V=10\text{ m}^3$.

Naaberkiinnistule Sepa on ette nähtud koht puurkaev-pumplale.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritaval alal puudub olemasolev krundijaotus. Alale on kiinnistatud servituut 2004.a. AS Eesti Energia kasuks maa-alal paikneva elektrivõrgu majandamiseks. Piirangu põhjustab riigiteest T-11117 tingitud teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuga moodustatakse 2 krunti, milledest mõlemil on ehitusõigus ja 1 ehitusõiguseta krunt kiinnistul Sepa.

Plan. krunt Nr.	Krundi pind m^2	Hoonestusala m^2 , hoonete alune pind	Korruselisus	Hoonete arv	Sihtotstarve
Krunt nr1	6403	712 m^2 / kuni 300	2	maks 2	100% E
Krunt nr2	7602	816 m^2 / kuni 300	2	maks 2	100% E
Krunt nr3	2227	- -	-	-	LT95%+T5%

7. Ehituslikud nõuded

7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted

Hoonestusalade suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- maksimaalselt hajutada hoonestust milline tagab suurema privaatsuse
- maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust
- minimaalsed sisemise ühendustee ja insenervõrkude pikkused

8. Kruntide ehitusõigus.

8.1 Kruntide kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kruntide sihtotstarbed:

- krunt nr.1 , 2 - 100% elamumaa (E -100%)
- krunt nr. 3 - 95% transpordimaa + 5% tootmismaa

Kruntide kasutuse sihtotstarbed, nende osakaal ja planeeritava ala bilanss on toodud joonisel nr.2 - Põhijoonis tabelites.

8.2 Krundi üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind.

Detailplaneeringu kohaselt on hoonete rajamine lubatud kruntidel nr.1 ja 2

Krundil nr. 1 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 712 m² millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 6403 m² ning täisehituse protsent - 4,7 %

Krundil nr.2 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 816 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 7602 m² ning täisehituse protsent - 3,9 %

Krundil nr.3 hoonete ehitusõigus puudub, kinnistule rajatakse juurdepääsutee koos ümberpööramise platsiga, tuletõrje veemahuti ja puurkaev-pumbamaja.

8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus.

Planeeringu kohaselt on kruntidel nr.1 ja 2 põhihooned-pereelamud maksimaalselt 2 korrust kõrgusega 9,0m maapinnast ja igat liiki abihooned 1 korruselised kõrgusega 5,0m maapinnast.

9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus.

9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule Sepa 2 ette nähtud juurdepääs üle kinnistu Sepa rajatava tolmuva kōvakattega riigiteelt T-11117 Jōgisoo-Valingu, milline antud kinnistu kohal on pikas ulatuses sirge tagades küllalt head tingimused ristumise organiseerimisel. Tagatud on ühendustee (kvartali siseteede) ja riigimaantee ristmiku vähim nähtavuskolmnurk 6x200 m mõlemis suunas väljasõidul riigimaanteele järgmiselt:

- väljasõidul riigimaanteele vasakul on olemasolev põllumassiiv täielikult avatud nähtavusega üle 500 m ning käesolev detailplaneering ei näe ette selle muutmist
- väljasõidul riigimaanteele paremal on olemasolev kõrghaljastus kaugemal kui 6 m sõidutee äärest ja samal poolel asub ka hoonestus, seega nähtavuskolmnurga tagamiseks puhastada teeääred võsast ja korraldada heintaimestikku perioodiline niitmine.

Juurdepääsutee teekatte laiuseks on 5,0 m arvestades vajadusega säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust ja looduskeskkonda ning planeeritud tee on ette nähtud juurdepääsuks õuealadele kruntidele nr.1, 2 ja päästeteenistuse autodele veemahutile juurdepääsuks. Parkimine lahendatakse planeeritud kruntidel elamute sidumisprojektide mahus. Kruntideni juurdepääsuks ette nähtud tupiktee lõpeb päästeautode ümberpööramise tarbeks kōvakattega platsiga 12x12m, mida on võimalik kasutada samaaegselt parkimisplatsina planeeritavatel kruntidel. Planeeritud siseteede ja riigitee ristmiku ette paigaldatakse liikluseeskirjas toodud nõuete kohaselt vastav liiklusmärk.

9.2 Siseteede lahendus.

Planeeritud siseteede on pikkusega ca 140 m tupikteena ette nähtud juurdepääsuks

planeeritud kruntidele ja tuletõrje veemahutile. Tee kulgeb kogu ulatuses naaberkinnistul Sepa paralleelselt kinnistu Sepa 2 piiriga.

Tee lõpeb kõvakattega platsiga 12x12 m võimalikuks päästeautode teenindamiseks, platsi kõrvale on ette nähtud maa-alune tuletõrje veemahuti.

Sisetee konstruktsioon: kogu tee ulatuses eemaldatakse pealmine kasvupinnas kuni 30 cm sügavusel, seejärel täidetakse tagasi dreniiva täiteliiva või kruusast alusega samas mahus ning tihendatakse, pealmine kiht 20 cm paksuses täidetakse paekivi-killustikuga ja tihendatakse, teekattele antakse 2 %-line kalle vete ärajuhtimiseks.

Teeäärse kraavi rajamine on ette nähtud piki teed kaldega edela suunas võimaliku liigse pinnase- ja lumesulavee ärajuhtimiseks.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuna 78% planeeritavast alast on olemasolev looduslik rohumaa siis on täiendava kõrg-haljastuse rajamine on soovitatav kuni 30% ulatuses krundi üldpinnast.

Kasvumullaga tuleks katta ka planeeritavate hoonete lähim ümbrus kuni 15 m ulatuses ning külvata muru.

Rajatava hoonestuse normaalse niiskusrežiimi tagamiseks on soovitatav istutatavate puude kaugus hoonest mitte alla 8-10m, mida tuleks jälgida just valdavalt lehtpuude puhul.

Piirdeaedade rajamine on soovitatav hoonestuseks ette nähtud ala kui õueala piiramiseks ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks.

Juurdepääsuteed ja liiklemiseks ettenähtud õuealad katta tolmuvaba kõva kattega (tihendatud killustik, tänavakivi, asfalt, jt.)

11. Tehnovõrgud.

11.1. Veevarustus.

Planeeritava ala majandus-joogiveega varustamiseks on käesolevaga ette nähtud rajada puurkaev- pumpla naaberkinnistule Sepa olemasoleva 10 kV kõrgepingeliini kaitsetsooni serva, planeeritav puurkaevu sanitaarkaitsetsooni ulatus arvestatud 10,0m vastavalt Keskkonnaministeeriumi kirjale 02.05.2007 nr 11-11/23919-2 (vt. Menetlusedokumentid) Veevõrgu jaotustorustik rajada plastiktorudest Ø 50mm liivalusel min. 1,5 m sügavusele, jaotustorustikust on ette nähtud võimalus planeeritava ala keskosas asuva tuletõrjeveehoidla täitmiseks.

Arvutuslik veetarbimine : maksimaalselt 2 x 0,6 m³/ d

11.2. Kanalisatsioon.

Planeeritavale alale ei ole ette nähtud tsentraalset kanalisatsioonisüsteemi, kuna antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonivõrk.

Majandus-heitveded on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõutele vastavatesse maa-alustesse mahutitesse min. mahuga V= 10m³ ning krundi valdajal sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühendamiseks.

Perspektiivis antud lähipiirkonnas tsentraalse kanalisatsioonisüsteemi valmimisel rajatakse planeeritavale alale iseoolne kanalisatsioon ning liitatakse tsentraalse kanalisatsioonisüsteemiga.

11.3.Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kruntide hoonestuslalt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega, mille teostamisel säilivad põhiliselt olemasolevad kalded. Planeeritaval alal ei ole täheldatud sade- või sulavetest tingitud liigvett.

11.4.Elektrivarustus.

Elektrienergiaga varustamine vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 106917 25.01.2007 on ette nähtud Tapi alajaamast olemasoleva 0,4kV õhuliini fiidri F1 kaudu, milline läbib planeeritavat kinnistut Sepa 2 selle keskosas.

Krundi nr.1 elektriga varustamiseks tuleb paigaldada liitumiskilp olemasolevale krundi läbiva madalpinge õhuliini mastile nr.36.

Krundi nr. 2 liitumiskilp paigaldatakse naaberkrundi nr.1 läbiva ol.oleva madalpinge õhuliini mastile nr.36

Minimaalne taotletav elamu peakaitsme võimsus : 25 A

11.5.Sidevarustus.

Vastavalt omaniku-tellija soovile ei ole käesoleva planeeringu mahus ette nähtud sidevarustuse lahendust. Vajadusel lahendatakse side ja muud kommunikatsiooniga seotud küsimused iga objekti puhul eraldi projektiga.

12. Tuleohutuse tagamine.

12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad.

Planeeritava ala hoonestuse lubatav minimaalne tuleohutuse klass on TP3, millest sõltub krundi hoonetuslale paigutatavate hoonete omavaheline kaugus (kuja)
Hoonestusala ulatuse ja kuju määramisel on arvestatud tuleohutusest tingitud nõuetega.

12.2.Välimine tulekustutus.

Planeeritava ala keskosas on naaberkinnistule Sepa paigaldatud välimiseks tulekustutuseks vajalik veemahuti 10 m³.

Veevõtukohta juurde on ettenähtud täiendava rajatisena kõvakattega plats 12x12m tuletõrjeauto ümberpööramiseks.

13. Keskkonnakaitse.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- olemasolev väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele
- majandus-joogiveega varustamine lahendatud projekteeritava puurkaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitselistele nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingu alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuvaaba kõva kattega
- sade- ja sulaveed eemaldatakse kruntidelt vertikaalplaneerimisega ja immutatakse vältides sadevete valgumist naaberkruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase

- kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Käesolevas planeeringus on arvestatud järgmiste kuritegevuse riske vähendatavate asjaoludega:

- planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks
- läbimõeldud hoonestuse paigutamine ja alade jälgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdumiste riske
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud kruntidel vähendab nendega seotud kuritegevuse riske
- tänava- ja õuevalgustuse rajamine ja korrashoid vähendab elanike kuriteo- hirmu ning pidurdab kurjategijaid
- planeeringuga tekkinud alade pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel

15. Servituutide vajadus.

Käesolev planeering seab kruntidele järgmised servituudid, kitsendused ja piirangud :

Krundile nr.1 - olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd

- olemasoleva kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd
- projekteeritud veetorustikust tingitud kitsendus

Krundile nr.2 - riigitee 50m teekaitsevöönd (ehituskeeluvöönd)

- riigitee T-11117 sanitaarkaitsevöönd 60,0m
- vähim nähtavuskolmnurk ja külgnähtavuse ala

Krundile nr.3 - riigiteest T-11117 tingitud ehituskeelu ja sanitaarkaitsevööndid

- vähim nähtavuskolmnurk ja külgnähtavuse ala
- kõrge- ja madalpingeliinide kaitsetsoonid
- planeeritud veetorustikust põhjustatud kitsendus

Koostas:

Toivo Kallaspoolik