

KINNISTU TIGARE 9 DETAILPLANEERING

Asukoht : Maidla 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

Tellija: Margus Reintam

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, ehitusala ulatus 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
16. Planeeritava ala koondandmed	19
IV Kooskõlastuste koondtabel	20
V Joonised	
Kinnistu Tigare 9 asukoha skeem 1:5000	
Lähteplaan 1:1000	
Põhiplaan 1:1000	
Tehnovõrgud 1:1000	

II Menetlusdokumendid

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 24.oktoober 2006 nr. 1111
2. Leping nr. 2006.a.
3. Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 106341 18.12.2006
4. Kinnistu Tigare 9 katastriplaan M1:5000
5. Kinnistusregistri väljavõte

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Kinnistu Tigare 9 detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- kinnistu jagamine kaheks krundiks ja moodustatavatele kruntidele ehitus-õiguse seadmine üksikelamute tarbeks
- 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 kinnistule ei ole esitatud detailplaneeringut mõjutavaid piiravaid või kitsendavaid tingimusi.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega 24.10.2006 Nr. 1111 ja teostamine toimub lepingu nr. 224 - 06 kohaselt.

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu 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-alal on määratud olemasoleva elamu sokli absoluutkõrgus, mis on aluseks uue hoonestuse, teede ja insenervõrkude rajamisel. 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 2,42 ha ja koosneb kinnistust Tigare 9, katastritunnus 72704:003:0044, asukohaga Maidla külas Saue vallas Harjumaal.

Maa-ala on riskükükukujuline ca 200m ulatuses loode-kagu suunas asetseva kujuga, kirdepoolses küljes moodustab väljalõike kinnistu Tigare 1, millele juurdepääs lahendatakse käesoleva planeeringu mahus ja toimub läbi Tigare 9 kinnistu vastava servituudilepingu alusel.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistute ja kehtivate maakasutuse otstarvetega:

Tigare 1	72704:003:0041	maatulundusmaa
Kaasiku	72704:003:0185	maatulundusmaa
Uus-Kaasiku	72704:003:0215	maatulundusmaa
Kaasikufarmi	72704:003:0214	tootismaa
Jürimäe	72704:003:0161	maatulundusmaa
Tigare 4	72704:003:0022	maatulundusmaa

Planeeritavale kinnistule Tigare 9 on võimalik juurdepääs riigiteelt T-11244 Kiisa-Maidla üle Kaasikufarmi kinnistu, mille omanikult on saadud põhimõtteline nõusolek teeservituudi seadmiseks (vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2)

4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

Planeeritavast alast 2,42 ha on kõlvikuline koosseis järgmine :

- 1,96 ha ehk 80% alast on haritavat maad
- 0,40 ha ehk 18% alast moodustab looduslik rohumaa kagupoolel osal,
- 0,06 ha ehk 2% alast moodustab juurdepääsutee

Maa-alal puudub kõrghaljastus, maa-ala läbib põhja-lõuna suunaline olemasolev madalpinge õhuliin paralleelselt juurdepääsuteega. Maa-ala kirdenurgas asub olemasolev üksikelamu – Tiigari talu, mille lähim ümbrus on talule iseloomulikult haljastatud – heakorrastatud ja õueala piiritletud stiilse puittaraga.

Planeeritav ala on kogu ulatuses tugeva langusega põhja suunas, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimise ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel

5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt moodustatakse kinnistul 2 ehitusõigusega krunti, millistest põhjapoolsel krundil asub olemasolev üksikelamu.

Ehitusõigusega krundid jagavad praktiliselt planeeritava ala põhjapoolseks ja lõunapoolseks osaks – ehituskrundiks.

Lõunapoolse krundi idapiiril paikneb olemasolev juurdepääsutee kinnistule Tigare 1 kui ka põhjapoolsel krundil asuvale Tiigari talule.

Naaberkinnistul Tigare 1 asuv tiik on kasutatav tuletõrjevee saamiseks.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritaval alal puudub olemasolev krundijaotus, alale ei ole esitatud servituudi seadmise nõuet. Piirangu põhjustab olemasolevast erateest tingitud teekaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja teljest, olemasolev madalpinge õhuliin ning naaberkinnistule Kaasikufarmi rajatud puurkaevu sanitaarkaitse tsoon

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuga moodustatakse kinnistul Tigare 9 2 ehitusõigusega krunti

Plan. krunt Nr.	Krundi pind M ²	Hoonestusala m ² , hoonete alune pind	Korruselisus	Hoonete arv	Sihtotstarve
Krunt nr1	10746	901 m ² / 204(ol.olev)	2	maks 2	100% E
Krunt nr2	13432	1526 m ² / kuni 300	2	1+1blokeerit.	100% E

7. Ehituslikud nõuded

7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted

Hoonestusalade suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- hajaasustuse põhimõte, s.o maksimaalselt hajutada hoonestust, milline tagab suurema privaatsuse
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduskeskkonda
- minimaalsed sisemiste ühenduste ja insenervõrkude pikkused

8. Kruntide ehitusõigus.

8.1 Krundi kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kruntide sihtotstarbed:

- krunt nr.1 - 100% elamumaa (E -100%)
- krunt nr. 2 - 100% elamumaa (E – 100%)

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

8.2 Krundi üldpind, ehitusala ulatus ja ehitusalune pind.

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

Krundil nr. 1 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 901 m², millele on paigutatud olemasolev hoonestus- üksikelamu 204 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 10746 m² ning täisehituse protsent - 2,8 %

Krundil nr.2 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 1526 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 13432 m² ning täisehituse protsent - 2,2 %

8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus.

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

9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, sisetee lahendus.

9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule Tigare 9 ette nähtud juurdepääs mittetolmuvaba kruusakattega riigiteelt T-11244 Maidla-Kiisa, milline antud kinnistult suunduva tee kohal moodustab 120⁰ käänaku.

Tagatud on ühendustee (kvartali sisetee) ja riigimaantee ristmiku vähim nähtavuskolmnurk 6x200 m mõlemis suunas väljasõidul riigimaanteele järgmiselt :

- väljasõidul riigimaanteele vasakul on olemasolev riigitee täielikult avatud nähtavusega üle 200 m
- väljasõidul riigimaanteele paremal on olemasolev kõrghaljastus lähemal kui 6 m sõidutee äärest, seega tuleks vajadusel mõned nähtavust piiravad puud maha võtta.

Krundisisese teekatte laiuseks on 3,5 m arvestades vajadusega säilitada maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda ning olemasolev tee on ette nähtud juurdepääsuks õuealadele kruntidele 1 ja 2 ning olemasolevale Tigare 1 kinnistule.

Parkimine lahendatakse planeeritud kruntidel elamute sidumisprojektide mahus.

Kinnistuni Tigare 1 viiv tupiktee lõpeb päästeautode ümberpööramise tarbeks platsiga 12x12m, mida on võimalik kasutada samaaegselt parkimisplatsina krundil. Olemasoleva väljasõidutee ja riigitee ristmiku ette paigaldatakse liikluseeskirjas toodud nõuete kohaselt vastav liikluseeskirja märk.

9.2 Siseteede lahendus.

Olemasolev sisetee kõvakatte laiusega 3,5m kogupikkusega ca 250 m on tupiktee juurdepääsuks planeeritud kruntidele nr.1 ja 2 ning samuti kinnistule Tigare 1. Tee kulgeb ca 130 m ulatuses planeeritaval kinnistul ja edasi 120m ulatuses kinnistul Tigare 1. Planeeritava krundi nr.2 juurdepääs on samalt olemasolevalt siseteele ning krundile nr.1 üle kinnistu Tigare 1 suunduvalt teelt.

Tupiktee lõpeb olemasoleva loodusliku tiigiga kinnistul Tigare 1, milline on ette nähtud tuletõrjeveree saamiseks ja selle ees oleva kõva kattega platsiga 12x12 m võimalikuks päästeautode teenindamiseks.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuna planeeritaval alal puudub kõrghaljastus siis heakorrastuse-haljastuse osas on soovitatav rajada kõrghaljastust väärtuslike puuliikide istutamise näol. Privaatsuse loomiseks on soovitatav rajada hekke, madalaid kiviaia lõike ning kasutada teisi aiakujunduslikke võtteid.

Kasvumullaga tuleks katta ka planeeritavate hoonete lähim ümbrus kuni 15 m ulatuses ning külvata muru. Hoonestuse normaalse niiskusrežiimi tagamiseks on soovitatav rajatava kõrghaljastuse kauguseks hoonest arvestada mitte alla 8-10m.

Piirdeaedade rajamine on soovitatav hoonestuse õueala piiramiseks ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks.

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

11. Tehnovõrgud.

11.1. Veevarustus.

Planeeritava krundi nr.2 majandus-joogiveega varustamine on ette nähtud naaberkinnistule Kaasikufarmi rajatavast puurkaevust, milleks on kinnistu omanikult saadud põhimõtteline nõusolek. Krundil nr.1 asuva üksikelamu veevarustus on lahendatud kinnistul Tigare 1 asuva olemasoleva puurkaevu baasil.

Veetorustik krundini nr.2 rajada plastiktorudest Ø 25mm liivalusel min. 1,5 m sügavusele, torustikule paigaldada vajalik sulgemis- ja tühjendusarmatuur.

Arvutuslik üksikelamu veetarbimine : maksimaalselt $0,6 \text{ m}^3/\text{d}$

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 $V=10\text{m}^3$ ning krundi valdajal sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise

litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühjendamiseks.

11.3.Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kruntide hoonestusaladelt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega. Planeeritava ala pinnas on küllalt hea infiltratsioonivõimega ja seega puudub vajadus Drenaaži või kuivenduskraavide rajamiseks.

11.4.Elektrivarustus.

Elektrienergiaga varustamine vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 106341 18.12.2006 on ette nähtud Äävardi jaotusalajaamast jaotusfiidrist F-3 olemasoleva 0,4kV õhuliini lähimast mastist, milline on väljaehitatud kuni kinnistuni Tigare 1.

Krundi nr.1 elektriga varustamine toimub olemasolevast õhuliini mastist, kuhu on paigaldatud liitumiskilp.

Krundi nr. 2 liitumiskilp paigaldatakse krunti läbiva ol.oleva madalpinge õhuliini lähimale mastile.

Minimaalne taotletav elamu peakaitsme võimsus : 3x 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 hoonetusala paigutatavate hoonete omavaheline kaugus (kuja)

Hoonetusala ulatuse ja kuju määramisel on arvestatud tuleohutusest tingitud nõuetega.

12.2.Välimine tulekustutus.

Naaberkinnistul Tigare 1 olemasolev tiik veesügavusega 1,8m täidab samaaegselt ka välimiseks tulekustutuseks vajaliku veevõtukoha ülesandeid tagades nii pindala kui sügavuse osas ka talveperioodil vajaliku 56 m³ veemahu säilimise.

Tiigi juurde on rajatud spetsiaalne tuletõrje veehaardekaev ja kõvakattega plats 12x12m päästeauto ümberpööramiseks vastavalt EVS 812 osa 3 nõuetele.

13. Keskkonnakaitse.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- olemasolev väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele
- majandus-joogiveega varustamine lahendatud naaberkinnistule projekteeritud 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 kehtes-

- tatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuvaba kõva kattega
 - sade- ja sulaveed suunatakse kruntide hoonestusaladelt eemale vertikaalplaneerimisega ja seejärel immutatakse pinnasesse
 - 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 ala turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdmist riskke
- 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 järgmised servituudid :

Krundile nr.1 - ei teki servituute ega kitsendusi

Krundile nr. 2 – madalpinge õhukaabelliini kaitsevöönd

- eratee kaitsetsoon
- naaberkiinnistul asuva puurkaevu kaitsetsoon
- rajatavate insenervõrkude kaitsetsoonid

Koostas: Toivo Kallaspoolik

IV Kooskõlastuste koondtabel

1. Naaberkiinnistu Kaasikufarmi omanik kooskõlastab detailplaneeringu ja nõustub kasutama ja varustama majandusjoogiveega ning seadma teeservituudi Tigare 9 ja Tigare 1 omaniku kasuks.

/allkiri/ Urmas Kõrvas
OÜ Kalake juhatuse liege

07.02.2007.a.

2. Põhja –Eesti Päästkeskus - kooskõlastatud 31.jaanuar 2007 nr. 292

/allkiri/ Jürgen Ermel

3. Olen nõus Tigare 9 detailplaneeringuga

31.01.2007.a.

/allkiri/ Margus Reintam
Tigare 1 omanik

Lisa 1 - Detailplaan orginaalkooskõlastustega

Lisa 2 - Elamu Tigare 1 ehitusluba

Lisa 3 - Elamu Tigare 1 kanalisatsiooni imbväljaku kooskõlastus Tervisekaitse-
Talitusega

Lisa 4 - Elamu Tigare 1 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused

Lisa 5 - olemasoleva puurkaevu joogivee mikrobioloogiline uuring nr. 3020

OÜ Kalake
Juhatuses liige
Hr. Urmas Kõrvas

Ärakiri:
Saue Vallavalitsus

Avaldus.

Minu omandis oleva kinnistu Tigare 9 detailplaneeringu koostamise käigus on selgunud tõsiasi, et OÜ Kalake omandis olevale naaberkinnistule Kaasikufarmi koostatava detailplaneeringu kohaselt on planeeritava kalakasvatuse tootmisprotsessis tekkiva muda setitamise tiik ja imbväljak sanitaarkaitsetsoonidega vastavalt 100m ja 50m, et nähtud minu kinnistu vahetus läheduses, millest tingituna langevad Tigare 9 kinnistule eelnimetatud sanitaarkaitsetsoonid kuni 70m ulatuses, mis muudab moodustatava kinnistu ca 60% osas elamuehituseks kasutamiskõlbmatuks.

Sellise olukorra loomine on lubamatu ja vastutustundetu.

Palun muuta Teie detailplaneeringut nii et planeeritavate rajatiste poolt tingitud sanitaarkaitsetsoonid ei mõjutaks naaberkinnistute kasutamist.

Ühtlasi juhin Saue Vallavalitsuse tähelepanu antud situatsioonile ning loodan asjatundlikku ja kiiret sekkumist kohaliku omavalitsuse poolt antud lubamatu olukorra lahendamisel.

“ “ 2007.a.

Margus Reintam
Kinnistu Tigare 9 omanik
Tel 51 89 289

