

Spa Plaza OÜ

Reg. nr 10637313

Lõuna 31-1, 11617 Tallinn

Tel. 504 7707, Faks 677 0241

mait@matkapunkt.ee

Töö nr 2/05

TUHAKÜLA I KINNISTU DETAILPLANEERING

Objekti asukoht: Harju maakond, Saue vald, Koppelmaa küla

Tellija: Mait Unt

Planeeringu koostaja: TRIIN MALMRE

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletukiri

1. <i>Sissejuhatus</i>	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu eesmärk	3
1.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	3
2 Olemasolev olukord	3
2.1 Asukoht ja territooriumi kirjeldus	3
2.2 Teed ja tehnovõrgud	4
3. Planeerimisettepanek	4
3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
3.2 Moodustatavate kruntide ehitusõigus	4
3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	6
3.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	6
3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
3.6 Tuleohutuse osa	7
3.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	7
3.8 Servituutide vajaduse määramine	8
3.9 Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad	8
3.10 Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4. Tehnilised näitajad	

Joonised

1. <i>Situatsiooniskeem</i>	<i>M 1:20 000</i>
2. <i>Tugiplaan</i>	<i>M 1:2000</i>
3. <i>Planeeringu põhiplaan</i>	<i>M 1:1000</i>
4. <i>Tehnovõrkude koondplaan</i>	<i>M 1:1000</i>

Lisad

1. *Saue vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta*
2. *Harju Keskkonnateenistuse kiri puurkaevudest*
3. *AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused*
4. *Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi tehnilised tingimused*
5. *Katastriüksuse plaan*

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavolikogu 28. oktoobri 2004 otsus nr 093 "Detailplaneeringu algatamine Koppelmaa külas, Tuhaküla I kinnistul".

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine, maakasutuse sihtotstarbe ja moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine ning vastavalt hoonestuskavale planeeritava maa-ala haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude varustamise põhimõtete väljatöötamine.

1.3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

1. Saue Vallavolikogu 26. juuni 2003. a määrus nr 15 "Saue valla ehitusmäärus".
2. Saue valla üldplaneering

1.3.1. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ A Geo (litsents 445 MA) poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas M 1:500, mõõdistatud jaanuar 2004.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht ja territooriumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Harju maakonnas Saue vallas Koppelmaa külas asuv Tuhaküla I kinnistu (katastritunnusega 72703:002:0180), suurusega 12,22 ha. Kinnistu on eraomandis. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritava ala ida- ja lõunapoolne osa on kaetud metsaga, ala põhja- ja lääneosa loodusliku heinamaaga. Planeeritav ala piirneb põhjast Vana-Pundi kinnistuga, idast Pässa, Lubjaahju 6 ja Lubjaahju 4 kinnistutega, lõunast Lubjaahju 5, Lubjaahju 2 ja Lubjaahju 3 ning Hannese

kinnistutega, läänest Poki kinnistuga. Lõunast piirneb planeeringuala kinnistusraamatusse kandmata teega.

Ümbritsevad alad on hoonestamata või üksikute majapidamistega maatulundusmaad. Lääne ja kirde poole jäävad heina- või põllumaad. Ida- ja lõunapoolsed maatulundusmaad on kaetud valdavalt metsaga. Edelast ulatub planeeringuala vahele Hannese MÜ, mille sihtotstarbeks on elamumaa ning millel asub talumajapidamine.

Planeeringuala lääneküljest keskosa suunas lookleb maaparanduskraav, mille kaitsetsooniks on 10 m kummalegi poole kallast. Planeeritav ala on hoonestamata.

2.2. Teed ja tehnovõrgud

Käesoleval ajal on juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt kinnistusraamatusse kandmata kohalikul pinnasteelt, mis saab alguse Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaanteelt T-4. Planeeritav ala asub riigimaanteest ca 300m kaugusel.

Tehnovõrgud planeeringualal puuduvad v.a planeeritavat ala ida-lääne suunaliselt läbiv 10 kV õhuliin. Planeeritava alaga külgneb Tuhaküla elektrialajaam.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava ala pind on 12,22 ha. Planeeringuga tehakse ettepanek jagada planeeringuala 14-ks eraldiseisvaks krundiks, millest 11 krunti on elamukrundid (suurus alates 1 ha) sihtotstarbega EE40;M60 ning kolm krunti on teemaa sihtotstarbega, millest kaks on planeeritud olemasoleva tee äärde tee maa-ala laienduse otstarbel.

3.2. Moodustatavate kruntide ehitusõigus

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud kruntide ehitusõiguse tabelis (tabel 1).

Tabel 1 Kruntide ehitusõigus

POSITSIOONI NR	KRUNDI AADRESS (ettepanek)	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS m ²	MAX. EHTUSALUNE PIND m ² *	TÄISEHITUSE %	MAX. KORRUSELISUS	HOONETE ARV KRUNDIL (ELAMU+ABIHOONE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV.DET.PL. LIIGILE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV KATASTRÜKSUSE LIIGILE)	SIHTOTSTARBE OSAKAAL % (VAST.KATASTRI ÜKSUSE LIIGILE)	SULETUD BRUTOPIND SIHTOTST.KAUPA (VASTAV KATASTRI- ÜKSUSE LIIGILE)
1	Pohla	10336	-	-	-	-	Üm	Ü	95	-
							Th	T	5	
2	Maasika	10001	350	3,5	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
3	Kulla	10005	350	3,5	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
4	Maria	10003	350	3,5	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
5	Dannebergi	10001	350	3,5	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
6	Toomase	10001	350	3,5	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
7	Mattiase	10010	350	3,5	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
8	Laura	10007	350	3,5	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
9	Mihkli	11953	350	2,9	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
10	Kurla	11709	350	3,0	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
11	Mustika	11497	350	3,0	2	1+2	EE	E	40	1000
							M	M	60	
12		906	-	-	-	-	L	L	100	-
13		236	-	-	-	-	L	L	100	-
14		5517	-	-	-	-	L	L	100	-
KOKKU		122182	3500	2,86						

Märkus: maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

Sihtotstarvete tähised:

EE- väikeelamumaa (0010);

L- transpordimaa (007);

Th- tootmishoonete maa (0030);

Üm- üldmaa (0051);

M- maatulundusmaa (011)

* - Maksimaalne hoone ehitusalune pindala. Seda näitajat ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

Planeeringuga on lubatud kruntidele ehitada ka kaks abihoonet, mille suurim ehitusalune pindala on 30 m². Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on ette nähtud kuni 4,5 meetrit, elamul 9,0 m. Kõrvalhoone võib ehitada krundile ka väljapoole hoonestusala vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja ilma naabrusõigusi rikkumata.

Krundi ehitusõigus on kantud planeeringu põhikaardile (joonis 3).

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatav hoonestusala on seotud krundipiiridega. Üldjuhul paikneb ehitusala tänava poolsest krundipiirist 10 meetri kaugusel. Pärnu mnt-Koppelmaa-Ääsmäe tee ääres paiknevate kruntide hoonestusala paikneb teest 40 meetri kaugusel. Hoonestusalade kaugus naaberkruntide piiridest on 25 meetrit, tagades sellega Saue valla ehitusmääruse § 14 lg 4 kehtestatud minimaalne hoonetevaheline kaugus hajaasustusalal - 50 meetrit. Elamute soovituslik paiknemine on ära näidatud põhijoonisel (joonis 3).

3.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt alguse saavalt kohalikult Pärnu mnt-Koppelmaa-Ääsmäe mõis teelt nr 7270401. Teede maa-alad on määratud olemasolevate kinnistute piiridega. Teede alune liiklusmaa on jagatud 3-ks (pos 12-14) teemaa krundiks.

Planeeringuala edelaküljele piki Pärnu mnt-Koppelmaa-Ääsmäe teed on planeeritud kaks ca 5 meetri laiust transpordimaa sihtotstarbega krunti (positsioonid 12 ja 13) nimetatud maantee laienduse tarbeks. Maantee laiendamiseks ette nähtud ajutine teemaa-ala on ette nähtud võõrandada riigile seaduses ettenähtud korras ning liita Pärnu mnt-Koppelmaa-Ääsmäe tee maa-alaga. Paralleelselt Pärnu mnt-Koppelmaa-Ääsmäe teega on ette nähtud 3-meetrine kergliiklustee kuni Tallinn-Pärnu maanteeni.

Planeeritud juurdepääsutee maa-ala laiuseks on planeeritud 12 meetrit. Sellest 5,5 meetrit on sõidutee all ning sõidutee ühel küljel kulgeb 2 m laiune kergliiklustee (jalakäijate ja jalgratturite ühisliiklus). Planeeritud tee elementide kavandatavad laiused on kajastatud lõikel A-A (joonis 3). Soovitav juurdepääs planeeritavatele kruntidele mootorsõidukiga on näidatud põhijoonisel (joonis 3). Pärnu mnt-Koppelmaa-Ääsmäe tee ääres paiknevate kruntide (positsioonid 10 ja 11) juurdepääs on ette nähtud ühiselt mahasõidult. Parkimine elamute kruntidel on ette nähtud krundisisese arvestusega 3 parkimiskohta eramu kohta. Juurdepääsutee on planeeritud kõvakattega.

3.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kõrghaljastus, mis ei jää otseselt ette ehitustegevusele, kuulub maksimaalses ulatuses säilitamisele.

Planeeringualale on ette nähtud haljasala (positsioon 1), kuhu on planeeritud rekreatiivset tegevust võimaldavad objektid nagu spordiplats, mänguväljak jms.

Planeeringuga on lubatud ja soovitatav rajada kruntidele täiendavat haljastust, mis lahendatakse projekteerimise käigus. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 40% krundi territooriumist peab olema loodusliku haljaskatte või kõrghaljastusega kaetud. Kui olemasolevaid puid ei ole võimalik säilitada, tuleb need asendada uutega piirkonna üldise haljastustaseme säilitamiseks. Piirete vajadus planeeritud kruntide puhul krundi piisava suuruse tõttu puudub.

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Krundi sadeveed on ette nähtud immutada krundisiselt. Naaberkruntidele sademeveete juhtimine on keelatud.

Säilitamisele kuuluv kõrghaljastus ja muud haljastuse ja heakorra põhimõtted on näidatud planeeringu põhikaardil (joonis 3).

3.6. Tuleohutuse osa

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Kruntidele planeeritud ehitiste tulepüsivusklassiks on TP-3. Hoonestusala paigutusega on tagatud hoonete vahel minimaalne tuleohutuskuja (8 m). Tuletõrje veevarustus on ette nähtud krundile positsioon 1 (haljasala) planeeritud 54 m³ mahutavusega tuletõrjeveemahutist.

3.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Olemasolevaid keskkonnakaitselisi piiranguid planeeringuga hõlmatud kinnistul ei esine ning juhul, kui edasises arendusstaadiumis (projekteerimine, ehitamine) ja eksploateerimisel tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanoetetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole karta antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat piirkonna keskkonnaseisundi halvenemist.

3.8. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut
Pos 1, 2, 10, 11, avalik transpordimaa (planeeritud tee maa-ala)	AS Eesti Energia	Elektrikaablite isiklik kasutusõigus

3.9. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritavate kruntide veevarustuse tagamiseks on ette nähtud rajada kruntidele puurkaevud. Tuletõrje veevarustus on ette nähtud planeeritud tuletõrje veevõtukohest positsioonil 1.

3.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeritavate kruntide reoveed on ette nähtud juhtida krundi piiri äärde juurdepääsutee kõrvale planeeritud kogumiskaevudesse, mille tühjendamist reguleerivad kinnistute omanikud. Planeeritavate kruntide sademevesi on ette nähtud immutada krundisisiselt.

3.9.3. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond 01.04.2005 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 60963 on planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine ette nähtud rekonstrueeritavast "Tuhaküla" 10/0,4 kV alajaamast. Alajaamast on toiteliin ette nähtud õhuliinina olemasolevate postide küljes paralleelselt olemasoleva kõrgepingeliiniga. Tarbijaid toitvad 0.4kV liinid on ette nähtud ehitada maakaabelliinidena tee maa-alale. Hoonete toiteks paigaldatavad transiit- ja liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piiri lähedale.

3.9.4. Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS 22.03.2005 vastusele tehniliste tingimuste taotlusele nr G1-8-41175-7/293 on planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine ette nähtud lahendada raadiolahendusena. Antud piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja/või RDSL raadiotelefoni- ja andmesidesüsteemidega, mis võimaldavad pakkuda telefoni ja interneti püsiühendust. Võimaliku sidetrassi ehituseks elamutesse tulevikus on reserveeritud maa-ala tee maa-alal planeeritava sõidutee äärde.

3.9.5. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojektis.

3.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Hoonestusviis lahtine
- Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast elamutel 9,0 m ja abihoonetel 4,5 m.
- Katuse kalle 20-45 kraadi
- Katuseharja suund vaba
- Erinõuded välisviimistlusele:
 - o Kasutada naturaalseid materjale: betooni, kivivoodrit, krohvi, puitu. Värvitoonid peavad olema heledad, pastelsed, naturaalsele materjalidele lähedased
 - o Katuse katematerjaliks kasutada rullmaterjale kivipuistega, katusekive või plekkmaterjale
 - o Soovitatav on rajada terrasse, rõdusid, variseinu ja –müüre
 - o Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid plastkatteid

3.11. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Puuduvad.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4. Tehnilised näitajad

	tk	m	m ²	%
1. Planeeringuala suurus			122 182	100
2. Moodustatavate maatüksuste arv	14			
s.h. väikeelamu /maatulundusmaa krunte	10		42 075/ 63 112	34,4/ 51,7
üldmaa krunte	1		10 336	8,4
teede krunte	3		6 659	5,5
3. Eeldatav maksimaalne ehitusalune pind			3 500	2,9
6. Tee pikkus		459		