

Töö nr. 296 - 07

Eksemplar nr. /6

Tellija: OÜ Skyland Invest

Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

**Harju maakond, Saue vald, Jõgisoo küla
UNTAUGU MAAÜKSUSE (72703:002:0132)
DETAILPLANEERING**

Kehtestatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 765, 04. november 2008

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jörgen Vähi
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 02.2008.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	3
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
SKEEM 1 Asukoha skeem	5
4. PLANEERIMISLAHENDUS	7
4.1. Planeeringu põhimõtted	7
4.2. Maaüksuste ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	7
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk	8
4.4. Elektrivarustus ja side	9
4.5. Küte	9
4.6. Teed ja parkimine	10
4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse	10
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	11
4.9. Andmed maaüksuste moodustamiseks, näitajad maaüksuste kohta, planeeritava maa-ala bilanss	12

LISAD

1. Lähtetingimused	13
1.1. Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	13
1.2. Leping detailplaneeringu korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta	14
1.3. Kinnistusregistri väljavõte	16
1.4. Katastriüksuse plaan	17
1.5. Maa-ala topograafiline plaan	18
2. Tehnilised tingimused	19
2.1. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Regioon tehnilised tingimused	19
2.2. Restitutsiooninõude tõend	21

JOONISED

1. Lähteplaan M 1:500	joonis 1
2. Põhijoonis M 1:500	joonis 2
3. Tehnovõrgud M 1:500	joonis 3
4. Illustreeriv joonis M 1:500	joonis 4

KOOSKÖLASTUSED

DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

1. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta
2. Eskiislahenduse läbivaatamise taotlus
3. SaueVallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll 20.12.2007
4. Seisukoha taotlus Saue Vallavalitsuselt juurdesõidutee planeerimise osas
5. SaueVallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll 31.01.2008
6. Seisukoha taotlus Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonilt juurdepääsutee munitsipaliseerimise küsimuse lahendamiseks
7. Saue Vallavalitsuse seisukoht juurdepääsutee munitsipaliseerimise küsimuses
8. Vastused märkustele ja detailplaneeringu edasise menetlemise taotlus
9. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisele suunamisest
10. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avalikustamisest
11. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamisest
12. Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 13.03.2007.a., nr. 206, Jõgisoo küla, Untaugu maaüksuse (72703:002:0132) detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- maa-ala topograafiline plaan, M 1:500, OÜ Optiset, 2007;
- Saue valla üldplaneering;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu jagamine kaheks maaüksuseks, maaüksus 1 – maatulundusmaa ja maaüksus 2 – väikeelamumaa. Maaüksus 2-le ehitusõiguse seadmine ühekorteriga väikeelamu tarbeks;
- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal kinnistud	Untaugu kinnistu (72703:002:0132), 4,62ha, maatulundusmaa
Planeeritavale alale juurdepääs	olev tee Kanama-Jõgisoo T-11116 maanteelt läbi reformimata maa
Planeeritav ala piirneb	Untaugu 1 (72703:002:0133) mü; Sepa-2 (72703:002:0410) mü; Sepa-3 (72703:002:0530) mü; Kolmeristi (72703:002:0058) mü; Sinilille (72703:002:0062) mü; Aru 2 (72703:002:0223) mü; Aru (72703:002:0222) mü; Taara 7 (72703:002:0160) mü; Taara (72703:002:0510) mü; riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT0712060068;

	reformimata maa
Geodeesia	topograafiline plaan, M 1:500, 2007.a., koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef kerge lõuna-põhjasuunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 37,0 - 36,0
Planeeritaval alal olevad hooned	olev taluhoonestus
Planeeritaval alal olevad teed	olev kruuskattega juurdepääsutee
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	olevad 10kV ja 0,4kV õhuliinid, liitumiskilp, puurkaev
Rohelised alad, keskkonnakaitse	kinnistu lõunaosa on lage, metsaala algab taluhoonestusest põhjapool; kinnistu jääb osaliselt rohevõrgustiku tuumalale
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	puuduvad

SKEEM 1
ASUKOHA SKEEM

LEPPEMÄRGID

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

Detailplaneeringu lahendus arvestab Saue valla üldplaneeringuga (vt. skreem 1):

- detailplaneeringuala jääb hajaasustusalale;
- planeeringulahendus arvestab kinnistu osalise paiknemisega rohevõrgustiku tuumalas;

Planeeringulahendus arvestab 20m väljapoole kinnistu piire jääva alaga.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda olevat juurdesõiduteed, käesoleval ajal jätkuvalt riigi omandis olevat maad (vt. Restitutsiooninõude tõend lisa 2.2.). Saue vald ei soovi juurdesõiduteed munitsipaliseerida (vt. Saue Vallavalitsuse seisukoht. Menetlusedokumendid). Reformimata maal kulgeva juurdesõidutee osas saab notariaalse servituudilepingu sõlmida pärast selle maa reformimist, omaniku selgumist.

Planeeritav kinnistu on jagatud kaheks maaüksuseks: Maaüksus 1 – maatulundusmaa ja Maaüksus 2 – väikeelamumaa.

Maaüksusel 1 kulgevale olevale juurdesõiduteele tuleb sõlmida notariaalne servituudileping Aru mü kasuks.

Maaüksusel 2 kulgevale olevale juurdesõiduteele tuleb sõlmida notariaalne servituudileping Maaüksus 1, Taara 7 mü ja Aru mü kasuks.

Planeeritud hoonestusala kaugus naabermaaüksuste hoonetest on ca 50m.

Kõik taluhooned säiluvad.

4.2. Maaüksuste ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.4.9 ja joonis 2).

Planeeritav kinnistu on jagatud kaheks maaüksuseks: Maaüksus 1 – maatulundusmaa ja Maaüksus 2 – väikeelamumaa.

Väikeelamumaa (EE)

Hoonestusala määramisel on arvestatud naabermaaüksustel juba paikneva hoonestusega (kaugus olevast juurdepääsuteest 25m, kaugus naabermaaüksuste hoonetest 50m).

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	ühtne välisviimistlus grupis
Harja suund	soovitavalt paralleelne või risti krundi piiriga
Katuse kalle ja harja tüüp	12°-45° viilkatus
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu kuni 10m, abihoone kuni 5,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus
Kontaktvöönd planeeringuala ümbrusele	juurdepääs planeeringualale on mahasõiduga Kanama-Jõgisoo maanteelt mööda olevat juurdepääsuteed, käesoleval ajal reformimata maad
Krundi piirred	piirde kaugus teest ühtne Untaugu 1 piirdega, piirete välisilme peab moodustama ühtse terviku, lahendatakse hoonete projekteerimisel (maks. kõrgus 1,5m)

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

Maatulundusmaa (M)

Ülejäänud kinnistuosa on planeeritud maatulundusmaaks. Oleva taluhoonestusega alal ei ole ette nähtud uute hoonete ehitamist, puudub vajadus ehitusõiguse näitamiseks.

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Maaüksus 2 veevarustus on lahendatud planeeritud puurkaevu baasil ühele elamule.

Puurkaevu sanitaarhooldusala on 10m. Elamu planeeritav veevajadus 0,5m³/d.

Maaüksusel 1 paikneva taluhoonestuse veevarustus on endiselt oleva puurkaevu baasil.

Tuletõrjevesi saadakse planeeritud kaheosalisest mahutist mahuga vähemalt 54 m³, et oleks tagatud kustutusvesi 5 l/sek kolme tunni jooksul. Mahuti täitmine toimub veetorustikust. Kindlustada mahuti aastaringse kasutamise võimalus. Veemahuti kõrvale rajada soojustatud veevõtukaev. Veevõtukaevu maht vähemalt 3m³, ühendustoru Ø200mm. Samasse on planeeritud tuletõrjeauto ümberpööramisplats 12 x 12m.

Hoonete tulepüsisivusklassiks on arvestatud TP3, hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8m.

Tuletõrje veevõtukoht rajada vastavalt standard 812 osa VI nõuetele.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks elamukrundilt on ette nähtud plastkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5-10m³), mis tagab mahuti tühjendussageduse 10 – 20 päeva.

Ühe elamu reoveehulk on 0,5m³/d.

Krundiomanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kuivendusvõrk

Planeeringualal säilib endine veereziim. Sadeveed imuvad pinnasesse.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr.130076, 13.11.2007.a. (vt. lisa 2.1), mille kohaselt ühepereelamukrundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud "Saue" alajaama "Kanama" 10kV õhuliini fiidriple planeeritud uuest mastalajaamast (50kVA). Krundi piirile paigaldatakse liitumiskilp.

Liitumiskilbi peakaitsmeteks on planeeritud a' 3x25 A.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Side

Sidevarustus on planeeritud raadiolahendusena.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Teed ja parkimine

Olev kruuskattega juurdesõidutee Kanama-Jõgisoo maanteelt planeeringualale on laiusega 3,5m. Teele on planeeritud möödasõidukohad vastavalt standardi EVS 843:2003p.7.1.6 nõuetele. Peale- ja mahasõit maanteele on planeeritud vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastuskirja nr. 80130, 21.02.08 tingimustele (vt. lisa Kooskõlastused). Planeering on kooskõlastatud juurdesõiduteed kasutavate maaomanikega.

Maaüksusel 1 kulgevale olevale juurdesõiduteele tuleb sõlmida notariaalne servituudileping Aru mü kasuks. Maaüksusel 2 kulgevale olevale juurdesõiduteele tuleb sõlmida notariaalne servituudileping Maaüksus 1, Taara 7 mü ja Aru mü kasuks.

Reformimata maal kulgeva juurdesõidutee osas saab notariaalse servituudilepingu sõlmida pärast selle maa reformimist, omaniku selgumist. Saue vald ei soovi juurdesõiduteed munitsipaliseerida (vt. Saue vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni protokoll lisa 2.3.). Maaüksusele 2 on näidatud võimalik sobiv sissesõidukoht ja parkimisvõimalus 2-le autole.

4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse

Haljastus

Maaüksus 1 – maatulundusmaal säilib olemasolev haljastus.

Maaüksus 2 on lage ala. Täpsemaid ettepanekuid haljastuse rajamiseks saab teha järgmises projekteerimise staadiumis, kui hoonestusele on juba konkreetne asukoht valitud.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- vähene uusehitiste arv ja suured maaüksused toovad kaasa väikeseid keskkonna muutusi;

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (puurkaevu sanitaarhooldusala 10m, 10kV õhuliini kaitsevöönd 10m, 0,4kV õhuliini kaitsevöönd 2m);

- rohevõrgustiku tuumalaga arvestamine;

- naabermaaüksustel hoonestuse omavahelise kaugusega 50m arvestamine;

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;

- kinniste konteinerite paigaldamine olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine;

- oleva haljastuse maksimaalne säilitamine ja uue haljastuse rajamine;
- reovee väljaveolepingu sõlmimine;

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1. jaan. 2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse § 9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);

- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);

- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);

- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Andmed maaüksuste moodustamiseks, näitajad maaüksuste kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed maaüksuste moodustamiseks

maaüksuse nr.	maaüksuse planeeritud sihtotstarve	maaüksuse planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksusest	maaüksuse senine sihtotstarve
maaüksus 1	M	36150	Untaugu	M
maaüksus 2	EE	10050	Untaugu	M

Näitajad maaüksuste kohta

maaüksuse nr.	maaüksuse plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	maksimaalne korruselisus/ maksimaalne kõrgus elamu/abihoone	hoonete arv elamu / abihoone	maa sihtotstarve	sihtotstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tulepüüv. klass	piirangud, servituudid
1	36150	396 olev	1 olev	2 / 10m / 1 / 5,5m olev	1 / 5 olev	M	100	474 olev	TP3	10kV õhuliini kaitsevöönd ja liiniservituut võrguvaldaja kasuks. Osaliselt rohevõrgustiku tuumala. Juurdesõidutee servituut Aru mü kasuks.
2	10050	300	3	2 / 10m / 1 / 5,0m	1 / 2	EE	100	660	TP3	10kV ja 0,4kV õhuliini kaitsevöönd ja liiniservituut võrguvaldaja kasuks. Puurkaevu san.hooldusala. Juurdesõidutee servituut Maaüksus 1, Aru mü ja Taara 7 mü kasuks.

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
M	Maatulundusmaa	36150	78
EE	Väikeelamumaa	10050	22
	KOKKU	46200 = 4,6ha	100

Untaugu maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastused

pos. nr.	kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	märkused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	20.02.2008 nr. 207	Kooskõlastatud T. Vaher	Kaust 1 / 6 joonis 3	
2	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond	14.02.2008 15.02.2008 nr. 1415	Tutvunud Andro Ennok Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt J. Armas	Kaust 1 / 6 joonis 3	
3	Harjumaa Keskkonnateenistus	20.02.2008 nr. 30-11- 2710048-2	Puurkaevu asukoht ei ole vastuolus loodus- ja veekaitseliste nõuetega I. Kirss	Kaust 1 / 6 kiri lisas	
4	Põhja Regionaalne Maanteeamet	21.02.2008 nr. 80130	Kooskõlastatud tingimustel (tingimused vt. kiri lisas) P. Paju	Kaust 1 / 6 joonis 3 kiri lisas	Seletuskiri ja joonised on täiendatud vastavalt tingimustele
5	<u>Maaüksuse omanikud</u> Untaugu mü (72703:002:0132) Vaike Roots 5090042	12.02.2008	Lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2	
	Medium Invest OÜ Roland Kore 5528598	12.02.2008	Lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2	
6	<u>Naabermaaüksuste omanikud</u> Aru mü (72703:002:0222) Mati Odar 5047890	15.02.2008	Lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2	
	Taara 7 mü (72703:002:0160) Sirje Isop 5187698	12.02.2008	Lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2	
	Untaugu 1 mü (72703:002:0133) Raimo Udris 5156988 Kristina Udris	13.02.2008 13.02.2008	Lahendusega nõus Lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2 Kaust 1 / 6 joonis 2	
	Taara mü (72703:002:0510) Aino Tammeleht 6717778	21.02.2008	Lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2	
	reformimata maa ja riigi reservmaa ettepanek nr. AT0712060068 Maa-amet	02.07.2008 nr. 6.2-3/5060	Maa-amet ei esita vastuväiteid koostatud planeerimisettepaneku suhtes. R. Vallner	Kaust 1 / 6 kiri lisas	

Peaarhitekt

J. Vähi

LISAD