

SELETUSKIRI VÄLJA KINNISTU DETAILPLANEERINGU JUURDE.

I.ÜLDOSA.

Käesolev detailplaneering on koostatud järgmiste materjalide alusel:

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 53 25.jaanuar 2005a. "Detailplaneeringu algatamine Jõgisoo külas Välja kinnistul"
- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Veeühistu Lõokese MTÜ nõusolek detailplaneeringuga moodustatavate elamutegrupi veevarustamise kohta
- Eesti Energia AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.60476 08.03.2005

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on :

- kinnistu kruntimine
- kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine;
- planeeritavate kruntide varustamine tehnovõrkudega;
- planeeritava maa-ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning liikluskorralduse lahendus;

Detailprojekti alusplaanina on kasutatud OÜ GEOEKSPERT poolt 2005a.mais koostatud maa-ala geodeetilist plaani.Koordinaadid L-Est.97 süsteemis.Kõrgused 1977 a. Balti süsteemis.

II.OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav kinnistu asub Saue vallas Jõgisoo külas. Kinnistu suurus on 21,2 ha, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (MM) 100%, katastritunnus 72703:002:0120.Senine kasutamine –põllumaa.

Kinnistu piirneb põhjast – SEPA mü (katastritunnus 72703:002:0033 maa-alaga; läänest – PÕLDE mü (katastritunnus 72703:002:0084) maa-alaga; lõunast on piiriks Keila jõgi; idast – SILLAOTSA-2 mü(katastritunnus 72703:002:0620), SILLAOTSA mü (katastritunnus 72703:002:0320), Lõokese 7 mü (katastritunnus 72703:002:0123, Lõokese-5 mü (katastritunnus 72703:002:0091, Roovälja mü katastritunnus 72703:002:0035, Lõokese-1 mü (katastritunnus 72703:002:0027) maa-aladega.

Planeeritav ala on hoonestamata, kõrghaljastus puudub (osaliselt võsa - jõepoolses osas).

Kinnistud läbib asfaltkattega (osaliselt kruusakattega) tee (avalik kasutus) mis jagab kinnistut kaheks osaks.Ülemisse ossa on planeeritud elamukvartal, alumine jääb maatulundusmaaks. Nimetatud tee jääb juurdepääsuteeks planeeritavale elamukvartalile ja olemasolevale elamukvartalile.

Kommunikatsioonidest on kinnistu jõepoolses osas väljaehitatud kanalisatsioonisüsteem (milline vajab rekonstrueerimist), trafoalajaam, 10kV õhuliin ning maaparandussüsteemi eelvoolukraav. Kinnistu ülemises osas kommunikatsioonid puuduvad.

III. PLAANILINE LAHENDUS.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on :

- kinnistu kruntimine;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine;
- planeeritavate kruntide tehnovõrkude asukoha paiknemine ning kitsenduste –ja piirangute vajaduste määramine;
- planeeritava maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendus;
- juurdepääsude ning autode parkimiste võimaluste lahendus;
- planeeritava ala liikluskorralduse lahendus;

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 27 elamumaa krunti, 5 tootmismaa krunti, 2 transpordimaa krunti, kolm sotsiaalmaakrunti ning üks maatulundusmaakrunt. Kruntidele aadressite määramiseni on krundid tähistatud järjekorranumbritega (pos. nr).

Prügi kogunemine ja hoidmine toimub omal krundil. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse mis tühjendatakse vastavalt vajadusele olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastava litsentsi omava firma poolt (vastavalt kinnistu omaniku poolt sõlmitud lepingule).

Ette on nähtud tagada erinevad võimalused jälakajate ja sõidukite väravatele.

Kavandavate elamute soojavarustus lahendatakse lokaalsena.

Kruntide veevarustus lahendatakse vastavalt Veeühistu LÕOKESE MTÜ väljastatud nõusolekule olemasoleva pumbamajast (puurkaevu passi number 3598). Kruntide kanalisatsioon lahendatakse olemasolevate puhastusseadmete väljavahetamesega uute puhastusseadmete vastu ning süsteemi rekonstrueerimisega. Planeeritav ala on osaliselt kõrhaljastatud ning kõrghaljastus säilib. Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitselisi otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõja hindamine või riski analüüs. Puudub vajadus teha teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimide täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

Maa-alal lasuvad järgmised piirangud ja kitsendused:

- Pirita jõe piirangvöönd, kallasrada ja ehituskeeluvöönd vastavalt looduskaitseseadusele.
- eratee kaitsevöönd
- maaparandussüsteemi eelvoolukraavi kaitsevöönd
- 10 kV kõrgepingeliini kaitsevöönd
- puhastuseadme kaitsetsoon

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeritavale alale olemasolevast juurdepäasuteelt. Planeeringus on arvestatud naaberkinnistute perspektiivsete planeeringuvajadustega. Moodustatud elamukvartalis on ette nähtud nn. ringliikus.

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil. Igale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta.

ARHITEKTUURSED NÕUDED:

-Lubatud suurim harja kõrgus maapinnast 9.0 m, abihoonetel kuni 5.0m.

-Katusel kalle 30° ÷45°; katuseharja suund –vaba; lahtine hoonestusviis.

-Hooned -kellerdamata

-Välisviimistlus – kaasaegsetest ehitusmaterjalidest. Erinõuded määratakse eramute projektis.

-Hoonete tulepüsivusklass TP3.

-Kruuntide vahelised piirded- võrkpiire (Hmax 1.5 m)+hekk

IV. TEHNOVÕRGUD.

1. Veevarustus.

Moodustatavate elamukruuntide veevarustus lahendatakse olemasoleva pumbamaja baasil vastavalt Veeühistu Lõokese MTÜ väljastatud kirjale 10.11.2005.. Veevõrk kinnistute varustamiseks ehitada välja DN 110 plasttorudest, tüüp PE, sügavusele mitte vähem kui 1.8 m maapinnast. Veetorustik rajatakse piki teed ja ühendatakse iga krundi elamuga siiberkaevust. Krundile sisenevatel veetrassi harudel paigaldatakse maa-alused veekraanid. Soevesi saadakse boileri baasil.

2. Kanalisatsioon.

Moodustatavate elamukruuntide kanalisatsioon lahendatakse olemasoleva puhastuseadmete baasil, millised kuuluvad ümbervahetamisele ning rekonstrueerimisele. Ette nähtud bioloogiline reoveepuhasti, kinnises hoones, kuni 200ie. Puhastusseadmete teostus eraldi tellitud tööjoonistele alusel vastavat litsentsi omavat firma poolt. Liig ja sajuveed moodustatavatel krundidel hajutatakse kinnistute piirides haljasaladele.

3. Tuletõrje veevarustus.

Planeeritava maa-ala tuletõrje veevarustus lahendatakse kinnistule paigaldatavate 2x27 m³ mahutite baasil (juhul kui tulekustutuseks 5L/sek veehulk on võimalik tagada võib ette näha hüdrandid – 150 m teenindusraadiusega hüdrantide võrgustik)

4. Elektrivarustus.

Planeeritava ala elektrivarustamine lahendatakse vastavalt AS EESTI ENERGIA OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastatud tingimustele nr.60476.

Vaadeldavale kinnistule on ette nähtud uue alajaama väljaehitamine. Samuti on arvestatud lähinaabruses olevate kinnistute perspektiivsete koormustega ning ümbriskonna detailplaneeringutega. Elamukruuntide piiridele on ette nähtud jaotus- ja liitumiskilbid.

Ette on nähtud planeeritavale alale tänavavalgustuse rajamine. Tänavavalgustuseks paigaldatakse siseteede äärde vastavalt kehtivatele normatiividele valgustuspostid kaabelliinidega. Tänavavalgustuse tööjoonised koostatakse eraldi projektina.

Planeeritava ala elektrivarustamise tööjoonised koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt.

V.KESKKONNAKAITSE.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kaasne looduse reostusohu. Moodustatavatele elamukruntidele püstitatavate elamute majandus-fekaalveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku. Olemasolevad puhastusseadmed rekonstrueeritakse. Soojarustus hoonetes on ette nähtud lokaalsete soojasõlmedena. Prügi kogumiseks on moodustatavate elamukruntidele ette nähtud paigaldada ratastel prügikonteineritesse.

VI.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.

Antud detailplaneeringuga on seadistatud järgmised kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused Eesti standardi EVS 809-1:2002 valguses :

Alus –PLS §9 lg 2p 15.

- 1.Planeeritavatest eramutest väljapääs on otse tänavale (kõnniteele).
- 2.Garaazide esised platsid olgu valgustatud ja varustatud häiresignalisatsiooniga.
- 3.Sissesõidu värava avamine krundile olgu varustatud koodavamismehhanismiga distantsilt.
- 4.Eramute ukse- ja aknaraamid , lukud, ukсед, aknad ja klaasid valida vastupidavast materjalist.
- 5.Iga eramuomanik sõlmigu turvateenistuse lepingu.
- 6.Soovitav korraldada naabrivalve.

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatavad krundid olemasoleva keskkonna kuritegevuse faktorit ei suurenda.

Kruntide hoonestuse juurde kuulub õue valgustus ning krundid on piiretega piiratud.

VII.PLANEERITAVA ALA KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD

Detailplaneeringu ala suurus	21.2 ha
Planeeritava maa-ala bilanss:	
Elamumaa (27 krunti)	84425 m ²
Tootmismaa	779 m ²
Transpordimaa	17301 m ²
s.h. kvartali siseteed	14520 m ²
avalik tee	2781 m ²
Sotsiaalmaa	16371 m ²
Maatulundusmaa	93124 m ²
Suletud bruttopind kokku	16300 m ²
Parkimiskohtade arv	
-normatiivne	81
-planeeritud	81

Koostas:

Silvia Popova

555 18 347