

SELETUSKIRI

Üldosa.

Planeeritav kinnistu aadress: Vatsla 5-29 ja 5-3, Vatsla küla, Saue vald, Harju maakond.

Omanik: Omaniku volitatud esindaja: Jelena Lamartson.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Raasiku Vallavalitsuse korraldusele nr. 881 (08.11.2005). Planeeringu alusena on kasutatud Eimar Vallneri poolt koostatud katastriüksuste topomöödistust (töö nr GA-461, 2005). Planeeringu koostamiseks on väljastatud elektripaigaldise tehnilised tingimused nr 529/1 ja 503/1.

Asukoht.

Planeeringuga käsitletavat kinnistud asuvad Vatsla külas, mis paikneb Harku karjäärast läänes ca 1 kilomeetri kaugusel, põhiline juurdepääs külale toimub T-8 Tallinn-Paldiski mnt kaudu, kaugus ca 1,1 kilomeetrit.

Endine suvilate ja aiamaade asum on praeguseks välja kujunemas aktiivse aastaringse kasutusega väikeelamu alaks. Külas on väljakujunenud teedevõrk.

Maaüksus.

Vatsla 5-3 on hetkel hoonestatud väikesemöödulise puukuuriga, Vatsla 5-29-1 hoonestus puudub, küll aga on kinnistul vilapuuaed. Juurdepääs mõlemale kinnistule toimub külateelt (Vatsla 5-ÜM), mis jääb kruntidest põhja suunas. Idasse, lõunasse ja läände jäävad teised väikeelamute kinnistud. Krundid on tõusva reljeefiga lõuna suunas (kõrgusmärgid 31.50...33.80).

Piirangud.

Vatsla 5-29 kirdenurka läbib 0,4 kV õhuliin, millele seatakse 2+2 meetrit servituut liini valdaja kasuks, lisaks kinnistule Vatsla 5-3 veetava 0,4kV maakaabli servituut 1+1 meetrit piki kinnistu põhjapiiri. Kinnistule Vatsla 5-3 kavandatava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd (R=10 meetrit) hõlmab ka Vatsla 5-29-t.

Vatsla 5-3-e planeeringuga seatavaks piiranguks on kavandatava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd (R=10 meetrit).

Pakutav lahendus.

Maaomaniku huviks on konkretiseerida seaduslikult väikeelamute ja abihoonete ehitamisega seonduvad tingimused ja piirangud käesoleva planeeringuga käsitletavatel kruntidel. Planeeringuga muudetakse praeguste kruntide piire. Valla üldplaneeringuga on eramukrundi minimaalsuuruseks 1500 m². Tegemist on olemasolevate elamukruntidega, muudetakse nende suurust omavahelises suhtes. Vähendatakse kinnistut Vatsla 5-29 1640-lt m²-lt 1500-le m²-le ja suurendatakse kinnistut Vatsla 5-3 1241-lt m²-lt 1381-le m²-le. Kuna Vatsla küla hoonestus on suhteliselt vaba iseloomuga, siis on ka planeeringus antud naaberkruntide poolne ehitusala nelja meetri kaugusel piirist. Erandina antakse põhja poole jääva juurdepääsutee (Vatsla 5-ÜM) poole ehitusala piir kuue meetri kaugusele krundi piirist. Kaare kujuliselt lõikab muidu konkreetse ehitusalasse sisse puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R=10 meetrit.

Kuna kinnistud on põhja- lõuna suunalised, siis on soovitatav rajada põhihoonetena olevad üksikelamud krundi põhjaossa, juurdepääsutee poole ning krundil Vatsla 5-29 planeeritav abihooned antud krundi keskele või lõunaossa. Nii tekib mõlemale väikeelamukrundile privaatne ja päikeseküllane hooviruum.

Hoonete arhitektuursed nõuded.

Hoonete lubatav korruselisus on 2, kõrvalhoonete korruselisus on soovitatavalt 1. Lubatav katusekalle on 0-50°, põhihoone max. kõrgus maapinnast 9 meetrit ja kõrvalhoone max. kõrgus maapinnast 6 meetrit.

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhtestuma antud asukohaga. Viimistlusmaterjalide kasutamine peaks jääma arhitektide leidlikuse ja professionaalsete oskuste pärusmaaks. Soovitatavad on naturaalsed materjalid, imiteerivaid viimistlusmaterjale mitte kasutada.

Piirdeaedade rajamine on mõeldav piki krundi piiri, juurdepääsutee poolne piirdeaed tuleks rajada vastavalt planeeringu põhijoonisel näidatud plaanilisele lahendusele. Juurdepääsutee poolne piirdeaia asukoht on sõltuvuses olemasolevast teest ja maakaablile kehtestatud kaitsevööndist. Samas peaks jälgima, et uued piirdeaiaid satuksid ühele joonele olemasolevate naaberkinnistute piirdeaedadega. Piirdeaedade kõrgus on soovitatavalt 1,2 meetrit. Materjalidena peaks kasutama puitu ja metalli.

Jäätmemajandus.

Igale elamukrundile on ette nähtud oma prügikonteiner. Prügi kogumine ja äravedu toimub elanike ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Vaadeldav maa-ala on võrdlemisi kõrvalises kohas, juhuslikult satutakse sinna harva. Elamukruntide hoonesatud alad on lubatud markeerida piirdeaia (vt. põhijoonis). Kruntide sissesõiduteedele ja elamute ümbrusesse tuleks rajada õuevalgustus. Juurdepääsuteede valgustamine on soovitatav.

Tehnovõrgud.

Veevarustus.

Krundile Vatsla 5-3 on planeeritud puurkaev, mis annab veevarustuse ka krundile Vatsla 5-29. Ühe elamu ööpäevane arvestuslik veevajadus on 0,8 m³; planeeritaval alale kokku 2x0,8= 1,6m³. Puurkaevule on planeeritud 10-ne meetrise raadiusega sanitaarkaitsevöönd.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Elamukruntidele on planeeritud ühendused mööda kinnistuid. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega. Plastist veetorud paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Torustiku täpne paiknemine antakse konkreetse hoone projektiga.

Kanaliseerimine.

Alal puudub lahendus piirkonna kanaliseerimise kohta. Reoveed kanaliseeritakse plastist kogumismahutitesse mahuga vähemalt V=10 m³, mis asuvad kinnistu põhjaküljel. Elamu kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahutit tühjendava ettevõttega.

Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Vatsla 5-29 ja 5-3 maaüksuste, Vatsla küla, Saue vald, Harjumaa elektrivarustuse 0,4 kV liini trassi, liitumis- ja jaotuskilpide asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritaval alal on 2 ühepere elamu krundi.

Detailplaneeringu koostamiseks on välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 529/1 ja 503/1 (15.02.2006 a.).

Planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud tehniliste tingimustega lubatud eramu peakaitsmeks 3x10 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Liitumispunkti asukohaks on Vatsla 5-29 piiril asuval 0,4 kV õhuliinimastil. Krundile Vatsla 5-29 on seatud Vatsla 5-3 veetava 0,4kV maakaabli servituut 1+1 meetrit piki kinnistu põhjapiiri.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtuteatise esitamist aiandusühistu elektrivõrgu hooldusettevõttele.

Tulekaitse abinõud.

Tulekustutusvesi saadakse tiigist, mis asub elamukinnistute Vatsla 5-2 JA 5-4 vahel, piki juurdepääsuteed ca 120 meetri kaugusel planeeritavatest kinnistutest põhjas. Juurdepääsutee kõrval peab olema tuletõrje veevõtukaev. Tee kõrval peab olema ka killustikuga tugevdatud manööverdamisplats (12x15m).

Hoonete min. tulepüsivusaste on TP3. Naaberkruntide hoonestusalade vähim vahe on 8 meetrit.

Planeeritud uus hoonestusala on min. 4m kaugusel kinnistu piirist. Vatsla 5-28 kinnistu kagunurgas paikneb olemasolev kõrvalhoone, millele tuleb ehitada Vatsla 5-3 kinnistu poole tulemüür REI60.

Põhilised eramukruntide tehnilised näitajad:

Krundi nimetus	Krundi suurus, m ²	Max. ehitisealune-pind, m ²	Täisehituse %
Vatsla 5-29	1500	300	20,0
Vatsla 5-3	1381	200	15,0



arhitekt Rasmus Reinolt

27.06.2006