

OÜ HARJU PROJEKT

Reg. nr.11113983 EEP –000285

Ilmarise 19-3 Tallinn

Töö nr.DP-22/08

555 18 347

A/Ü VATSLA-1 KINNISTU (kt 72702:001:300)DETAILPLANEERING

HARJU MAAKOND SAUE VALD VATSLA KÜLA

TELLIJA : AÜ VATSLA-1

ARHITEKT : SILVIA POPOVA

Tallinn 2009

SISUKORD

A. Tekstiline osa

Seletuskiri.

1. Üldosa.
2. Olemasolev olukord.
3. Planeerimislahendus.
4. Liikluskorraldus.
5. Elektrivarustus.
6. Tuleohutus.
7. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitselised abinõud.
8. Planeeritava ala kohta esitatavad näitajad.

B. Lisad.

1. Saue Vallavalitsuse korraldus nr.295 06.mai 2008 “Detailplaneeringu algatamine Vatsla küla A/Ü Vatsla-1 kinnistul”.
2. Keskkonnaameti kiri nr.7-3/1133-2 20.02.2009.
3. Väljavõte Saue Valla üldplaneeringust.

C. Graafiline osa.

1. Asukoha skeem.
2. Põhijoonis koos tehnoõrkudega.
3. Geodeetiliste tööde aruanne (OÜ Geoekspert töö nr. 652 apr.2008)

SELETUSKIRI SAUE VALLAS VATSLA KÜLAS AIANDUSÜHISTU VATSLA-1 KINNISTU (kt 72702:001:0350) DETAILPLANEERINGU JUURDE.

1.ÜLDOSA.

Vaadeldava detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr.295 06.mai 2008 a. "Detailplaneeringu algatamine Vatsla küla a/ü Vatsla-1 kinnistul".

Käesolev detailplaneering hõlmab aü Vatsla-1 territooriumil asuva kinnistu katastritunnusega 72702:001:0350.Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarbe – elamumaa 100 %.Kinnistu pindala 11608 m².

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Saue valla ehitusmäärus;
- Saue valla üldplaneering;
- Detailplaneeringu algatamise korraldus;
- Keskkonnaameti poolt väljastatud projekteerimisluba ;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Vatsla-1 kinnistu geodeetiliste tööde aruanne (koostaja OÜ GEOEKSPERT töö nr.652);
- Looduskaitse seadus;
- Teeseadus;
- Energiaseadus;
- Elektriõhutusseadus;
- Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrus nr.22 (elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine);
- asjaõigusseadus;
- EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse riske vähendatavad asjaolud);
- Elektroonilise side seadus;
- EVS 812-6:2005 (Ehitiste tuleohutus; tuletõrje veevarustus);

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on :

- kinnistu jagamine kruntideks ja maa sihtotstarbe muutmine;
- kinnistule moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine;
- kruntide hoonestusala piiritlemine;
- liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse lahendamine;
- tehnovõrkude ja rajatiste määramine;

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoekspert poolt aprill 2008.a. koostatud maa-ala topograafilist plaani.Plaani koordinaadid on määratud L-Est 97 süsteemis, kõrgused on määratud Balti süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2003 a. välja antud trükist "Soovitused detailplaneeringu koostamisel" ja 2002 a. väljatöötatud planeeringute leppemärke.

2.OLEMASOLEV OLUKORD.

Vaadeldav kinnistu asub Harjumaal Saue vallas Saue külas. Saue valla üldplaneeringu järgi on vaadeldav ala –tiheasustusala.Kinnistu pindala 1.1608 ha, katastritunnus 72702:001:0350. Maakasutuse sihtotstarve –elamumaa (E)100%.

Vaadeldaval kinnistul hoonestus puudub.Kinnistu lõunapoolne osa on võsastanud, kõrghaljastusena kuused ja lepad.Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Ala on küllaltki niiske ning seetõttu olid rajatud ka kuivenduskraavid, millised on tänapäevaks osaliselt kinnikaevatud.Kinnistul asuvad aü Vatsla siseteed.Kommunikatsioonidest on väljaehitatud 0,4 kV õhuliinid.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Vatsla piirkonna aiandusühistute olemasoleva vahelise tee (juurdepääsutee) kaudu.

Põhjast, idast ja läänest piirneb vaadeldav ala aü Vatsla-1 kruntide maa-alaga, kagust on piirinaabriks aü Vatsla –2 25 (katastritunnus 72702:0032:0232) maa-ala ning edelast – Vatsla-3 1 (katastritunnus 72702:003:0010) maa-ala.

Vaadeldaval kinnistul käesoleval ajal piirangud ja kitsendused puuduvad.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on :

- kinnistu jagamine kruntideks ja maa sihtotstarbe muutmine;
- planeeritavatele kruntile 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 vaadeldavale kinnistule 4(neli) krunti:

- 1 (üks) tootmismaa krunt (T) ;
- 1 (üks) transpordimaa krunt (L) ;
- 2 (kaks) ühismaa krunti (Ü);

Kruntide suurus, ehitusõigus, servituudid , hoonestusala ning hoonete soovitatav paigutus ja arv on antud detailplaneeringuprojekti joonisel "Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan".

Kruntide aadresside määramiseni on krundid tähistatud järjekorranumbritega.

Tootmismaakrundile (pos. nr.1) on ettenähtud paigaldada puurkaev koos nõutava varustusega ja seadmetega (pumbajaam, puhtavee reservuaard jne).Pumbajaama ja

kasnevate seadmete täpne asukoht lahendatakse eraldi projektina, vastava litsentsi omava firma poolt.

Puurkaevu kaitsetsooni raadius on 30 m (vastavalt Keskkonnaameti poolt väljastatud projekteerimisloale – kiri nr 7-3/1133-2 20.02.2009).

Puurkaevu ümbrus piiratakse aiaga. Sellel alal on keelatud igasugune majanduslik tegevus, v.a. puurkaevuga seotud toimingud.

Rajatav puurkaev võimaldab varustada veega Vatsla aiandusühistute piirkonda: (Vatsla-1, Vatsla-2, Vatsla-3 , Vatsla-4, Vatsla-5, Vatsla-6 ja Vatsla-7). Liitumispunkt asub aü Vatsla-1 piiril.

Veevõrk kinnistute varustamiseks ehitatakse välja vastavalt eraldi koostatava veevarustusprojektile vastavat litsentsi omava firma poolt. Veetorustik rajatakse piki teed ja ühendatakse iga krundi elamuga maakraanist.

Tootmiskaakrundile nähakse ette tuletõrjervee võtukoht koos ümberpööramise platsiga. Võimaliku lahendusena võib kasutada mahuteid. Täpne tuletõrjervee varustus lahendatakse eraldi projektina vastavalt kehtivatele normidele litsenseeritud firma poolt.

Moodustatava transpordimaa krundi (kr.nr.2) koosseisu kuuluvad aü Vatsla-1 olemasolevad rekonstrueeritavad siseteed.

Moodustatavatele ühismaa kruntidele (kr. nr.3 ja kr. nr.4) on ette nähtud rajada lastemänguplatsid. Detailplaneering näeb ette mõlema krundi maksimaalset haljastamist. Haljastusena soovitav kasutada antud piirkonnas enam levinud taimeliike. Olemasolev kõrghaljastus säilib. Ette on nähtud ainult võsa eemaldamine.

4.LIIKLUSKORRALDUS.

Juurdepäas vaadeldavale alale olemasoleva aiandusühistute juurdesõidutee kaudu, kinnistu kagupoolselt küljelt.

Olemasolevad aü Vatsla-1 siseteed kuuluvad osaliselt rekonstrueerimisele. Siseteed ette näha tolmuwabana. Insenerivõrgud paigutatakse tee maa-alale haljasribade alla.

Täpsem lahendus antakse eraldi projektina.

Siseteedel audode parkimist pole ette nähtud.

5. ELEKTRIVARUSTUS.

Käesoleval ajal on aü Vatsla-1 elektrivarustus väljaehitatud ja kasutusele võetud.

Liinid pole Eesti Energia AS üle antud ning on kõikide aü Vatsla-1 kuni Vatsla –7 kaasomandis.

Planeeritava puurkaevu elektrivarustamine toimub INTER alajaama fiider V-1/2 0,4 õhuliini toitel. Liitumiskilp paigaldatakse tootmiskaakrundi piirile sõidutee äärde. Peakaitse 3x32 A.

Planeeritava puurkaevu elektrivarustamise tööjoonised ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi oma firma poolt.

Tööjoonised kooskõlastatakse eraldi.

6.TULEOHUTUS

Tootmiskaakrundile nähakse ette tuletõrjervee võtukoht koos ümberpööramise platsiga. Võimaliku lahendusena võib kasutada mahuteid (2x27 m³ või 54 m³). Täpne tuletõrjervee varustus lahendatakse eraldi projektina vastavalt kehtivatele normidele litsenseeritud firma poolt. Tuletõrje veevõtu koht vastab Standardile EVS 212. osa 6 –2005.

7.HALJASTUS,HEAKORD NING KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD.

Käesoleval ajal vaadeldav kinnistu (katastritunnus 72702:001:0350) on heakorrastamata, osaliselt võsastanud. Kõrghaljastusena lepad ja kuused. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.Kinnistul olemasolevad ai siseteed kuuluvad osaliselt rekonstrueerimisele.Ette on nähtud tolmuvaaba teekate. Olemasolevad teekraavid kuuluvad samuti osaliselisele rekonstrueerimisele. Detailplaneering näeb ette moodustatavale ühiskaakrundidele (kr. nr. 3 ja kr. nr.4) maksimaalset haljastamist. Haljastusena soovitav kasutada antud piirkonnas enam levinud taimeliike.Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Ette on nähtud võsa eemaldamine.

Planeeritud ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta.

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele. Olemasolevate kinnistute (elamukrundid) valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Konteiner paigaldada omal krundil.Konteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistutel.Ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele.Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Detailplaneering näeb ette ka jäätmemajakese rajamise võimaluse ai Vatsla-1 sissesõidutee äärde.

8. PLANEERITAVA ALA KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD.

Planeeritava kinnistu üldpindala	1.1608 ha
Kinnistu katastritunnus	72702:001:0350
Kinnistu olemasolev sihtotstarve	elamumaa 100%
Moodustatavate katastriüksuste arv	4
s.h. tootmismaa (T) kruntide arv	1
transpordimaa (L) kruntide arv	1
ühismaa (Ü) kruntide arv	2
Planeeritava maa-ala bilanss:	
Tootmismaa (T)	3832 m ² ehk 33%
Transpordimaa (L)	6809 m ² ehk 59%
Ühismaa (Ü)	1067 m ² ehk 8%
s.h. krunt nr. 3	773 m ²
kr. nr. 4	294 m ²

Koostas : S.Popova

555 18 347

Aü Vatsla-1 juhatuse esimees:
Randmar Kartau