

Aila küla Tanni talu kinnistu ja lähiala detailplaneering

**Saue vald
Harju maakond**

Töö nr: 2014-S1

Tellija: **Linda Viidas**
Koondise 15-67, Saue Linn
+372 56 471 844

Projekteerija: **Osühing Studio Beeta**
Metsanurga tee 29, Roobuka, Saku vald 75516
Äriregister: 11211295
MTR: EEP000717
e-mail: arh@studiobeeta.ee
tel. 58150759, 5166441

SELETUSKIRI

SISUKORD

- 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANNE.**
SEOS KÕRGEMA ASTME PLANEERINGUTEGA lk.3
- 2. OLEMASOLEV OLUKORD. LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS** lk.4
- 3. PLANEERIMISLAHENDUS** lk.6
 - 3.1. Planeeritud kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuursed nõuded
 - 3.2. Haljastus
 - 3.3. Liikluskorraldus ja parkimine
 - 3.4. Piirangud ja servituudivajadused
 - 3.5. Keskkonnatingimused
 - 3.6. Tehnovõrgud
 - 3.7. Tuleohutus
 - 3.8. Kuritegevuse ennetamine

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANNE. SEOS KÕRGEMA ASTME PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue Vallavolikogu otsus: 29.märts 2010 nr 97 Aila küla Tanni talu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
- Saue valla üldplaneering
- EVS 843:2003 „Linnatänavad“
- Teeseadus
- Majandus- ja kommunikatsioonministri 24.12.2002 a määrus nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“.
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topogeodeetiline alusplaan: OÜ TS-HARKELT, litsents nr 311MA, 2005.a.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kaheks väikeelamukrundiks, planeeritavatele kruntidele piiride ja ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Seos kõrgema astme planeeringutega

Saue valla üldplaneering

Detailplaneeringuga ei taotleta Saue valla üldplaneeringu muutmist.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

Saue valla üldplaneeringuga tehtud täpsustusettepaneku kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku väikese T10 tuumala ja koridori K-9 alast väljas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD. LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS

Olemasolev olukord

Planeeritava ala moodustab **Tanni** kinnistu:

katastritunnus 72701:003:0009

pindala 0.4ha (4360m²)

sihtotstarve: elamumaa

omanik: Linda Viidas

Planeeritava alaga piirnevad järgmised krundid:

1. Kadaka, 72701:003:0024, elamumaa
2. Uustalu, 72701:003:0370, maatulundusmaa
3. Suve tee 3a, 72701:003:0394, maatulundusmaa
4. Kanaste, Heinatee 21, Heinatee põik 5 maaüksuste detailplaneeringuga moodustatud Suve tee krundid ja Heinatee põik 5.

Ehitisregistri alusel paiknevad krundil:

1) eramu (ehitisregistri kood 120215033) – 128m², h=3.2m, krohvitud kivihoone, rullmaterjalist katusega

2) puurkaev (ehitisregistri kood 120676573)

Planeeritava ala maapind on tasane. Krundi edelanurgas paikneb kõrghaljastusega puudesalu, samuti paikneb hajutatult mõningaid okas- ja viljapuid.

Kinnistul on elektri liitumispunkt ja asub puurkaev (ehitisregistri kood 220676426).

Puurkaev on kantud keskkonnaregistrisse (PRK0017090) ja määratud 10m raadiusega sanitaarkaitseala (Keskkonnaameti korraldus06.06.2014 nr HJR 1-15/14/320, vt.lisa)

Kanaliseatsioon on lahendatud kogumismahutiga.

Ühiskanalisatsioon ja -veevarustus piirkonnas puudub.

Vaadeldaval kinnistul puuduvad loodus- või muinsuskaitsealased piirangud.

Kitsenduseks on krundi idapiiril kulgeva elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on kuni 1kV pingega liini korral 2+2m liini teljest ja lääneküljel elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on 1 kuni 20kV pingega liini korral 10+10m liini teljest.

Olemasolevad juurdepääsuteed

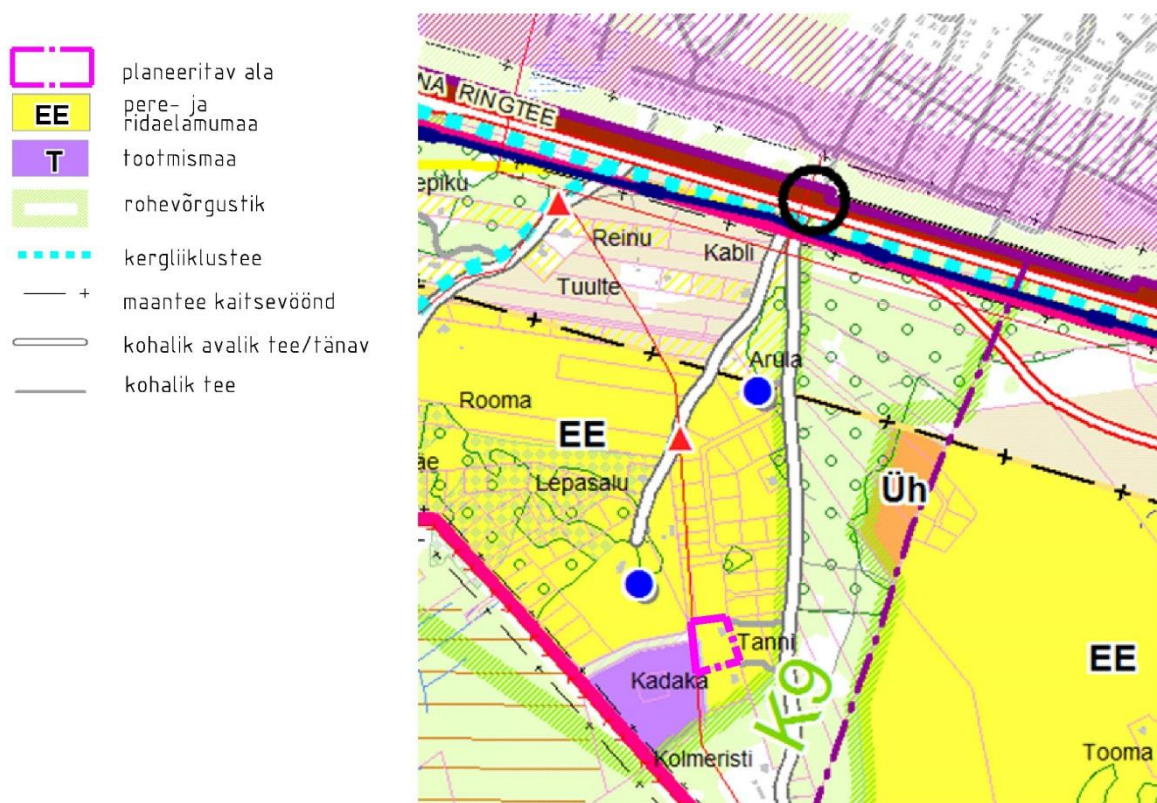
Planeeritav ala asub hõreda liiklusega jaotustee (Mäe tee) vahetus läheduses, mille kaudu pääseb intensiivsema liiklusega põhiteele, milleks on Tallinna ringtee Saue – Keila linna vaheline teelõik.

Olemasolev olukord kajastub tugiplaanil.

Lähiümbruse analüüs

Planeeritav ala asub Saue linna vahetus läheduses, valdavalt uute elamukruntidega piirkonnas. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritava ala tiheasustusosalal ja maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa.

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust



Vastavalt üldplaneeringule tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale arvestada järgmiste põhimõtetega:

- Uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1500-2400m²
- Krundi täisehituse protsent võib olla reeglina kuni 25%

Juurdepääsuteedena on võimalik kasutada olemasolevaid juurdepääsuteid Mäe teelt (avaliku kasutuse ala).

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Planeeritavate kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuursed nõuded

Planeeritavatele kruntidele on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos.1

Krundi planeeritud suurus	- 2010m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 üksikelamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	- 400m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m (abihoone 5m)

Pos.2

Krundi planeeritud suurus	- 2350m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 üksikelamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	- 400m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m (abihoone 5m)

Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistrepe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

Krundi kasutamise tingimused ja arhitektuursed nõuded:

Maksimaalne korruste arv	- 2 (abihoone -1)
Suletud brutopind	- 600m ²
Min tulepüsivusklass	- TP3
Parkimiskohtade arv	- 3

Katusekalle: elamutel - 10...45° ja abihoonetel 10...20°, kahepoolse kaldega
Katuseharja suund - risti või paralleelne Uustalu kinnistu poolse krundipiiriga.

Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada plast- või metallvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki ja rookatust.

Piirdeaed:

Piirete maksimaalne kõrgus võib olla 1.5m (maapinnast).
Lubatud on võrkpiirdega haljaspiirded ja puitlippiirded.

3.2. Haljastus.

Kinnistu jagamisel jääb enamus kõrghaljastust pos.2.
Planeering ei näe ette uue kõrghaljastuse rajamise kohustust. Madal- ja iluaiandus rajatakse omanike poolt kruntide heakorrastamise käigus peale võimalike ehitustegevuste lõppu.

3.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeering ei muuda olemasolevat liikluskorraldust.

Pääs krundile on Mäe teelt (kohalik avalik tee), Tallinna ringtee jääb ca 700m kaugusele. Kohaliku tee lõigud, mille kaudu pääseb Mäe teele, asuvad Uustalu, Loddi ja Pärtli kinnistul ja neile on seatud servituudivajadus.

(Kitsendused ja servituudivajadused vt. 3.4.Piirangud ja servituudivajadused)

Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

Parkimiskohti on ette nähtud mõlemale krundile 3 vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetele.

3.4. Piirangud, servituudivajadused

Elektri õhuliinide kaitsevööndid:

(Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §2)

- alla 1kV õhuliinil 2m liini teljest mõlemale poole
- 1-20kV õhuliinil 10m liini teljest mõlemale poole

Puurkaev

- sanitaarkaitseala raadiusega 10m. Kitsendused puurkaevu sanitaarkaitsealal sätestab Veeseadus.
- Puurkaevu kasutamiseks ja hooldamiseks on ette nähtud servituudivajadus olemasoleva üksikelamu krundi (pos.1) kasuks.
- puurkaevu sanitaarkaitseala ulatub Kadaka kinnistule

Juurdepääsuteed

Tanni kinnistule kavandatakse juurdepääsu läbi Pärtli, Loddi ja Uustalu kinnistute Mäe teeni, mille kaudu pääseb Tallinna ringteeni.

Loddi, Pärtli ja Mäe tee kinnistute omanikega on vallal sõlmitud eratee avaliku kasutamise lepingud, mille alusel on teed määratud avalikuks kasutuseks.

Uustalu ja Loddi kinnistute omanikud on andnud kirjaliku nõusoleku. Enne hoonetele ehituslubade taotlemist tuleb Tanni kinnistu, Loddi kinnistu ja Uustalu kinnistu omanikel sõlmida notariaalne teeservituudi seadmise leping ning asjaõigusleping.

Kõik piirangud ja servituudivajadused vt Kitsenduste plaan (joonis 5).

3.5. Keskkonnatingimused

Rohevõrgustik

Planeeritavale alale ei ulatu vastavalt Harju Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" roheline võrgustik ega selle elemendid.

Samuti ei ole tegemist Natura alaga.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis,

planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Müra

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid" on tegemist II kategooria olemasoleva alaga - elamualad.

Liiklusemüra ekvivalenttase II kat. olemasoleval alal on päeval 60 dB ja öösel 50dB.

Proгноositav müratase, tuginedes vastavatele analoogidele ja planeeritud hoonete paiknemisel väljaspool teede kaitse- ja sanitaarkaitsevööndit vastab kehtestatud normidele

Jäätmekäitlus

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Saue valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olmepurgi konteineri jaoks on krundi sissesõidutee kõrval olemasolev puitpiirdega betoneeritud plats. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korra.

3.6. Tehnovõrgud

Veevarustus

Tanni kinnistul asub puurkaev, mis kuulub kinnistu omanikule. Käesoleval ajal võetakse puurkaevust vett ühe kinnistu tarbeks.

Kuni ühisveevärgi torustiku ehitamiseni varustatakse mõlemat krunti veega olemasolevast puurkaevust. Planeeringuala prognoositav keskmine ööpäevane veetarbimine on ca 1,0 m³/d. Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Puurkaevu kasutamiseks ja hooldamiseks on ette nähtud servituudivajadus olemasoleva üksikelamu krundi (pos.1) kasuks.

Kanaliseatsioon

Olemasoleva hoone kanalisatsioon on lahendatud kogumismahutiga, samuti on planeeritava üksikelamu krundile ette nähtud kogumismahuti (mahtuvus min 9m³), kasutatavad reoveemahutid peavad olema sertifitseeritud.

Reovee immutamine pinnasesse on keelatud.

Kogumismahuti asukoht määratakse koos hoone projektiga.

Kui piirkonda rajatakse ühiskanalisatsioon ja kinnistud on sellega liitunud, likvideeritakse kogumiskaevud.

Sademevesi

Piirkonnas puudub sademete kanalisatsioon. Analoogselt olevate kinnistutega immutatakse planeeritavate kruntide sademete veed pinnasesse. Sademete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

Elektri- ja sidevarustus

Detailplaneering poolitab olemasoleva kinnistu, ning annab ehitusõiguse täiendava üksikelamu ehitamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektriikoormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 217650 (Vt. Lisa 2).

Planeeritava ala sidevarustus (telekommunikatsioon) toimub täna ja ka perspektiivselt traadita võrgu (raadiovõrgu) kaudu, seetõttu pole sidevarustuse tehnilisi tingimusi taotletud.

Elektrivarustus

Kavandatava üksikelamu arvutuslik elektriikoormus on 16 kW, so 3x 25A. Arvutuslik elektriikoormus on määratud keskmise suurusega üksikelamu (160m²) ja keskmise elektrifitseerimise taseme korral. Väikese energiatarbega maja, või passiivmaja korral, on keskmise elektrifitseerimise tasemega üksikelamu arvutuslik elektriikoormus 3x20A, väga suure mugavusastme, keskmisest suurema elektrifitseerimise tasemega, või keskmisest suurema üksikelamu arvutuslik elektriikoormus on 3x32A.

Olemasolevat hoonet varustatakse elektrienergiaga Kolmeristi 10/0,4 kV alajaama F1 õhuliini kaudu, liitumiskilp asub 0,4 kV õhuliini viimasel mastil.

Kavandatava üksikelamu elektrivarustuseks paigaldatakse liitumiskilp samale õhuliini eelviimasele mastile. Paigaldatavast liitumiskilbist paigaldab tarbija oma toiteliini kuni oma peajaotuskilbini.

Elektriühenduse saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping, ning tasuda liitumistasu.

Sidevarustus

Kavandatava üksikelamu telekommunikatsioonisüsteem on analoogne olemasoleva elamuga:

- telefonside toimub mobiiltelefoni(de)ga
- TV programmide vastuvõtt toimub majale paigaldatava SAT-TV süsteemi kaudu
- andmeside (Internet) toimub läbi nn netipulkade, kasutades suhteliselt kiiret 3,5G võrku.

3.7. Tuleohutus

Tuletõrjevee vajadus lahendatakse varemprojekteeritud ja ehitamisel olevast tuletõrjevee hüdrandiga Mäe tee ja Mäe põik ristmikul, mis jääb planeeritavast alast ca 150m kaugusele. Ehitatavast hüdrandist tagatakse tuletõrjevee vajadus 10 l/s 3h jooksul.

Tule leviku takistamiseks eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Planeeritavate hoonete (tuleohutusklass TP3) vahelise kuja laius erinevate kinnistute vahel on vähemalt 8m. Tuleohutuse tagamisel on arvestatud Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 27.10.2004.a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga

3.8. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise “häid tavasid” ning inimsõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine.”

See on peamistes postulaatides:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- teede maa-ala normaalne laius (10m)

Elanikel on võimalus ise oma turvalisust suurendada järgmiste vahenditega:

- suhteliselt tihedas asumis hakkab toimima naabrivalve
- turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid
- kinnistute piirdeaiad

Seletuskirja koostas:

Signe Maddison (OÜ Studio Beeta)

**Aila külaTanni kinnistu ja lähiala dp
Kooskõlastuste koondtabel**

Jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kuupäev	Kooskõlastuse tekst	Originaal-koosk.asuk.	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	kinnistu Uustalu omanik ABERDEEN TOP GENETICS OÜ Juhatuse liige Meelis Marmor	22.nov.2013			/digiallkirjastatud/
2	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo Viktoria Tilk	nr K-VT/58-2 10/13/2014	Kooskõlastatud	1.eksemplar	
3	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond Maie Erik Elektrilevi OÜ	nr8980917900 10/17/2014	Kooskõlastatud tingimusel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	1.eksemplar	Täitmiseks järgmises projektstaadiumis
4	pr. Linda Viidas kinnistu Tanni talu omanik	9/27/2014			Allkiri on antud dp tiitellehel (1, 2. ja 3.eksemplar)
5	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regiooni Sulev Vare Regiooni juhataja	nrHJR 1-15/ 14/320 6/6/2014	Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta 10m -le (olemasolev puurkaev) (vt. kiri tabeli lõpus)	1.eksemplar	
6	Kinnistu Loddi omanik	21.01.2015	kooskõlastatud		

arhitekt:

Signe Maddison