



TOOTSI TEE 13 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Alliku küla
Saue vald

Tellija: Saue Vallavalitsus

Reg.nr 75012392

VESKITAMMI 4

LAAGRI 76401

Tel: 6 541 130

info@sauevald.ee

Huvitatud isik: Marko Meisalu

TOOTSI TEE 13-2,

ALLIKU KÜLA 76403

SAUE VALD

Tel: 58 064486

meiskas@hotmail.com

Projekt: OÜ RE Plan

Reg. nr.12269428

KADAKA PST 169B-29, TALLINN 12615

Tel. 53467122, 5199 5509

replan.info@gmail.com

replan.edicypages.com

Planeeringu juht

Liina Ehrenpreis

Arhitekt-planeerija

Liina Ehrenpreis

TALLINN 2013

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Töövõtuleping 28.08.2012
2. Saue Vallavolikogu otsus 29. märts 2012 nr 37 Alliku küla Tootsi tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine. (kahel lehel)
3. Alliku külas Tootsi tee 13 kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus 29.12.2011.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
2. PLANEERIMISE KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1 Planeeritava ala asend ja olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
3.2 Alusplaan	5
3.3 Maaomand planeeritaval alal.....	6
3.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
3.5 Tehnovarustus.....	6
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
4.1 Kontaktvöönd	7
4.1.1 Vastavus valla üldplaneeringule.....	7
4.1.2. Planeeritava maa–ala kruntideks jaotamine	8
4.1.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.1.4. Kruntide ehitusõigus	8
4.1.5. Kavandatud kitsendused.....	9
4.2. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.3 Tehnovõrgud	10
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted	10
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.3.3 Elektri lahendus.....	10
4.4 Keskkonnakaitsealased ettepanekud	10
4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.4.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
4.5 Tuleohutusnõuded	11
4.6 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	12

III LISAD

Lisa 1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr. 12160902 (Tootsi tee 13).

Lisa 2 Maakatastri kitsenduste väljavõte (kahel lehel)

Lisa 3 Saue valla üldplaneeringu väljavõte

Lisa 4 Tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon nr 204992 15.10.2012.

Lisa 5 Veevarustuse ja kanalisatsiooni ostu-müügileping Tootsi tee 13-1. 15.12.2009

Lisa 6 Veevarustuse ja kanalisatsiooni ostu-müügileping Tootsi tee 13-2. 11.02.2013

Lisa 7 Põlde II ja Tootsi tee 2 kinnistu detailplaneeringu põhijoonis.

IV JOONISED

1. Asukohaskeem
- 1A Asukohaskeem
2. Planeeringuala kontaktvöönd M 1:2000
3. Tugiplaan M 1: 500
4. Põhijoonis M 1: 500

V KOOSKÕLASTUSED

- 1 Põhja-Eesti päästkeskuse kooskõlastus (Joonis Kooskõlastusteleht) KKL-1
- 2 Klaokse 14 omaniku kooskõlastus abihoone asukohale KKL-2
- 3 Tootsi tee 13 omanike kooskõlastused, Klaokse 14 omaniku kooskõlastus KKL-3

SELETUSKIRI
ALLIKU KÜLA TOOTSI TEE 13 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
JURDE

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused ja -dokumendid

- Planeerimisseadus.
- Saue valla ehitusmäärus.
- Saue Vallavolikogu otsus 29. märts 2012 nr 37 Alliku küla Tootsi tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.
- Tootsi tee 13 kinnistu kaasomanike Marko Meisalu, Oliver Peekmani ja Merle Peekmani taotlus detailplaneeringu algatamiseks 29.12.2011.

Lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering.
- Alliku küla Põlde II ja Tootsi tee 2 kinnistute detailplaneering; kehtestatud Saue Vallavalitsuse 19.09.2006 korraldusega nr 961.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdikud;
- Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon nr 204992, kehtivad kuni 15.10.2014

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, G.E. Point, töö nr 12-G061 25.04.2012

2. PLANEERIMISE KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneering hõlmab Saue vallas Alliku külas Tootsi tee 13 kinnistut (kat nr 72701:002:1428). Planeeringu ala suurus on 2016 m².

Planeeringu eesmärk on:

- Kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks.
- Moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.
- Kinnistutele juurdepääsuteede ning liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimine.
- Arhitektuurinõuete kehtestamine hoonele.
- Tehnovarustuse lahendamine.
- Servituutide vajaduse määramine.
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.
- Keskkonnakaitse abinõud.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeritava ala asend ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saue vallas Alliku külas, ca 0,7 km kaugusel Laagri-Harku teest. Krundi suurus on 2016 m² ning sihtotstarve elamumaa. Kinnistu külgneb idast Tootsi teega ning põhjast Kraavi teega. Kinnistust läänes asub elamumaa sihtotstarbega Kaluri tee 12 / Kraavi tee 22 kinnistu (72701:002:0928), lõunas üldkasutatava maa sihtotstarbega Klaokse 14 kinnistu (72701:002:0929).

Kinnistu reljeef on suhteliselt tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 0,5 meetri piiresse. Krundil asub 2-korruseline ühepereelamu, 1,5-korruseline abihoone ning kaks ca 10 m² puidust abihoonet.

Kinnistu asub alal millele on Saue Vallavalitsuse 19.09.2006 korraldusega nr 916 kehtestatud Alliku küla Põlde II ja Tootsi tee 2 kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringuga anti Tootsi tee 13 kinnistule ehitusõigus kuni 2-korruselise üksikelamu ning abihoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 250 m². Saue vallavalitsus väljastas endisele kinnistu omanikule 05.12.2007 ehitusloa kuni 2-korruselise üksikelamu püstitamiseks, kõrgusega kuni 6,7 m, ehitusaluse pinnaga 113 m² ning 12.12.2007 ehitusloa kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, kõrgusega kuni 5 m, ehitusaluse pinnaga 113 m². Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusega ning väljastatud ehitusloaga abihoone asemele on ehitatud 1,5 korruseline hoone kõrgusega üle lubatud 5 m, mida kasutatakse üksikelamuna.

3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritava ala kontaktvööndis asuvad peamiselt ühepereelamud, ridaelamud ning paariselamud. Elamute peamiseks katusetüüpideks on viilkatused, kuid on ka kelpkatuseid, ridaelamutel lamekatused. Välisviimistlusmaterjaliks on nii kivi kui puitvooder. Hoonetel puudub ühtne arhitektuurstiil. Piirkonna üksikelamu kruntide suurused jäävad peamiselt 1200-2500 m² vahemikku ning hoonestusalused pinnad ca 60 – 300 m² vahele. Kruntide struktuur on suhteliselt korrapärane (vt Joonis 2 Kontaktvöönd).

Juurdepäas planeeringualale toimub Laagri-Harku mnt ja Kotka tee kaudu. Lähim ühistranspordi peatus asub Laagri-Harku mnt ca 800 m kaugusel. Lähim kool (Laagri kool) asub ca 3,5 km ja lähimad lasteaiad (Laagri lasteaed, Veskitammi lasteaed) ca 2,5-3,5 km kaugusel.

Lähipiirkonnas ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ G.E. Point (litsentsi nr 542 MA) poolt 25.04.2012 mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 12-G061).

3.3 Maaomand planeeritaval alal

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
1	Tootsi tee 13	2016	12160902	72701:002:1428	elamumaa	Marko Meisalu, Oliver Peekman, Merle Peekman

3.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tootsi tee 13 kinnistu reljeef on tasane, kõrguste vahe jääb 0,5 m piiresse. Kinnistul ei kasva kõrghaljastust.

3.5 Tehnovarustus

Tehnovõrkudest paiknevad Tootsi teel ja Kraavi teel elektri- ja sidekaabelliinid, ühisveevärgi ning kanalisatsioonitrassid, gaasitrass. Kinnistul asuvatel 2-korruselisel hoonel ning 1,5-korruselisel hoonel on olemas eraldi liitumised ning sõlmitud vastavad lepingud võrkude valdajatega. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt.

Olemasolevad tehnovõrgud on näidatud tugiplaanil (Joonis 3 Tugiplaan).

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

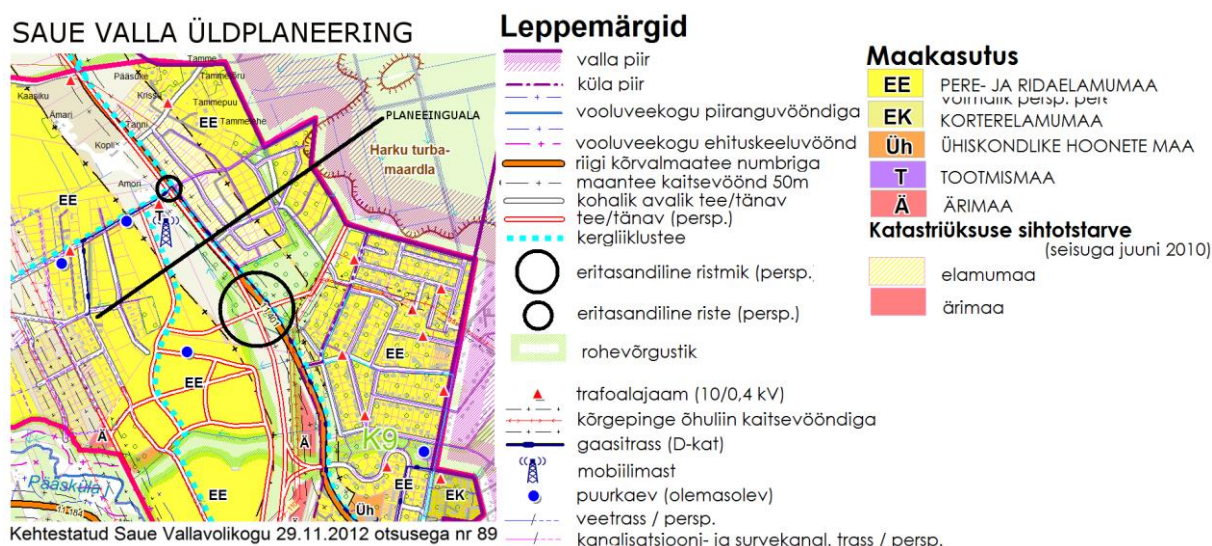
Planeeringuga kavandatakse olemasolev 2016 m² Tootsi tee 13 kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Mõlemale kinnistule määratakse ehitusõigus ühe 2-korruselise ühepereelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

4.1 Kontaktvöönd

4.1.1 Vastavus valla üldplaneeringule

Vastavus valla üldplaneeringule:

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalas ning maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on väikeelamute ala. Üldplaneeringuga on määratud, et külades asuvatel tiheasustusalade kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 1500 m².



Joonis 1 Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (Kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega 29.11.2012 otsusega nr 89)

Planeeritav ala paikneb piirkonnas, kus on varem väljaehitatud infrastruktuuriga elurajoon. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust ja elamukruntide suurust, ei tekita kahe ca 1000 m² elamukrundi moodustamine ja hoonestamine vastuolu tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud küllaltki tihedalt ning on hoonestatud põhiliselt ühepere- ja ridaelamutega, kus elamukruntide suurused jäävad vahemikku ca 1500 – 2500 m².

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek valla üldplaneeringu muutmiseks kahe üksikelamu krundi lubatud suuruse osas.

Teistes punktides vastab detailplaneering Saue valla üldplaneeringule.

4.1.2. Planeeritava maa–ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse olemasolev Tootsi tee 13 krunt kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega kinnistuks. Jagamise järel tekib uus elamukrunt aadressiga Kraavi tee 20.

Kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud Tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Pos number	Planeeringu algatamise eelne			Planeeritud	
	krundi aadress	krundi pindala(m ²)	maakasutuse sihtotsarve	krundi pindala (m ²)	maakasutuse sihtotsarve
1	Tootsi tee 13	2016	100 % EE	1008	100 % EE
2	Kraavi tee 20	-	-	1008	100 % EE

EE – väikeelamumaa (vastavalt Vabariigi valitsuse määrusele nr. 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

4.1.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on piiritletud järgmised arhitektuurinõuded:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritavad hooned ja selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda;
2. lubatud korruselisus: kuni 2;
3. lubatud katusekalded: 20⁰...45⁰ viilkatus;
4. lubatud katusekattematerjalid: katusekattematerjal vaba;
5. välisviimistlusmaterjalid: krohv, betoon, hele värv, klaas, puit- ja metalldetailid;
7. sokli kõrgus täidetud maapinnast: 0,3...0,5 m;
8. Hoone esimese korruse põrand:

POS 1	±0.00 = 31,60 m
POS 2	±0.00 = 31,70 m
9. piirded: Piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5 meetrit. Krundi tänavapoolsel küljel hõre puitlaudisega aed, et tänavaruumil oleks võimalus visuaalselt laieneda eesaeda. Kruntide vahelised piirded puitlipp või võrkaed; aedu võib kasutada ka koos hekiga. Kruntide omavahelisteks piireteks on lubatud naabrite omavahelisel kokkuleppel ka võrkpiire.

Soovituslik on hoonete planeerimisel lähtuda passiivmaja kontseptsioonist.

4.1.4. Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga jagatakse olemasolev kinnistu kaheks, millest Tootsi tee 13 kinnistule jääb olemasolev elamu. Moodustatavale kinnistule uue aadressiga Kraavi tee 20 jääb praegune abihoone, mis projekteeritakse ümber elamuks. Põhihoone ning abihooned (samuti väikeehitised alla 20 m² ehisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Krundi ehitusõigusega (Tabel 2) on määratud:

1. soovituslikud krundi aadressid
2. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
3. hoonete suurim lubatud arv krundil;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
5. hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Krundi ehitusõigus

Tabel 2

Pos nr	krundi aadress	planeeritud krundi pindala (m ²), sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala* (m ²)	hoone max kõrgus/ abs.kõrgus
1	Tootsi tee 13	1008, 100 % EE	1 elamu, 2 abihoonet	350	Põhihoone: 9 m / 40.6 m Abihoone: 5 m
2	Kraavi tee 20	1008, 100 % EE	1 elamu, 2 abihoonet	350	Põhihoone: 9 m / 40.7 m Abihoone: 5 m
Kokku		2016			

0100 EE - väikeelamumaa (vastavalt Vabariigi valitsuse määrusele nr. 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

* Ehitusalune- e hoonealune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Hoonealuse 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, keldrite valgusšahte ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

4.1.5. Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud järgmiste servituutide seadmiseks:

Kinnistul POS 1:

- Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks olemasolevale elektrikaablile trassikoridori pikkuses ja laiuses 1 + 1 m.
- Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks olemasolevale vee- ja kanalisatsioonitorustikule trassikoridori katisevööndi ulatuses.

Kinnistul POS 2:

- Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks olemasolevale elektrikaablile trassikoridori pikkuses ja laiuses 1 + 1 m.
- Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks olemasolevale vee- ja kanalisatsioonitorustikule trassikoridori katisevööndi ulatuses.

4.2. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel arvestada Eesti Standard EVS 843:2003 nõudeid ja rakendamisjuhust. Parkimine on korraldatud kruntide siseselt, elanikele kaks parkimiskohta igal krundil ning üks parkimiskoht külalistele.

Juurdepääs kinnistule POS 1 on Tootsi teelt ning kinnistule POS 2 on Kraavi teelt.

Sõidukite parkimine nähakse ette krundi siseselt ning vastavalt liikluseeskirjadele tänava maa-alal. Parkimiskohtade arvutusel on aluseks võetud EVS 843:2003 tabel 10-2.

Tabel 3

Krundi aadress	Ehitise otstarve	Norm arvutus		Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
		elanik	külaline		
Pos 1	Olemasolev eramu	1	1	2	2
		1+1			
Pos 2	Olemasolev eramu	1	1	2	2
		1+1			
		KOKKU		2	2

4.3 Tehnovõrgud

Kinnistul asuval 2-korruselisel hoonel ning 1,5 korruselisel hoonel on mõlemal eraldi olemas ühendused tehnovõrkudega ning võrguvaldajatega sõlmitud vastavad lepingud.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena. Lubatud on kasutada elektri-, vedel-, või tahkekütet. Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid küteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Soovitavad ja võimalikud on ka muud alternatiivenergia lahendused sõltuvalt tehnoloogilisest lahendusest, mõjust keskkonnale ja hoonete arhitektuurile.

- igas projekteeritavas elamutüübis (eramu) peab energiatarbimine olema alla 200 kWh/m²*a
- absoluutseks eesmärgiks võib olla passiivlamu taseme (<15 kWh/m²*a) saavutamine, samas ei saa see olla eesmärk omaette.
- eelistatud on päikese- ning maakütte süsteemide ratsionaalne väljaarendamine ning kasutamine
- lisaks detailplaneeringus ettenähtud küttevõimalustele (gaas ja elekter), võib eramutes ette näha ka puiduga köetavad kaminad ja saunad;

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistutel POS 1 ning POS 2 on mõlemal olemas eraldi liitumised ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ning sõlmitud lepingud võrguvaldajaga.

4.3.3 Elektri lahendus

Tootsi tee 13 võrguühendus on välja ehitatud Tootsi alajaama F2 fiidri toitel. Kahekohaline liitumiskilp kahe 3×16 A peakaitsme ja kahetariifsete mõõtesüsteemidega asub kinnistu piiril Tootsi tee ääres. Kummalgi kinnistul on olemas eraldi ühendus.

4.4 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

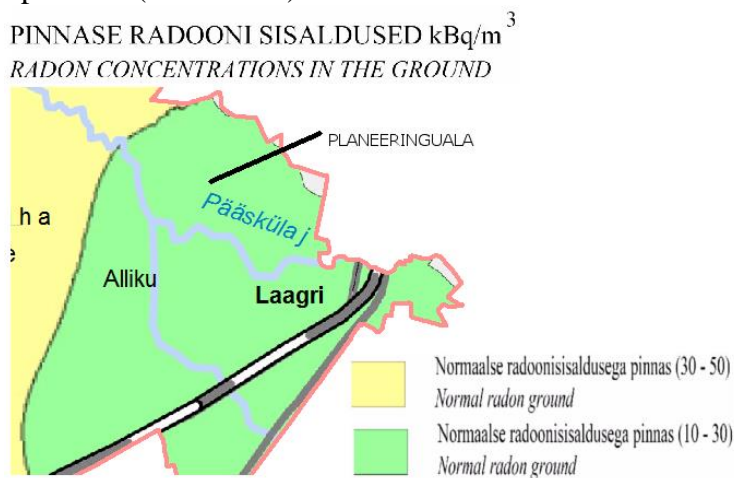
Kinnistul ei ole kõrghaljastust. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, v.a tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüübilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksid, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

4.4.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte.

Saue valla üldplaneeringu radooni kaardi järgi asub planeeringuala normaalse radoonisisaldusega pinnasel (vt Joonis 2).



Joonis 2 Radoon. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (Kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega 29.11.2012 otsusega nr 89)

Piirkonna jäätmehoolduskorra määrab kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Valla jäätmehoolduseeskiri. Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jäätmed paigutatakse krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Kõvakattega pinnalt ja parklalt tuleb sajuvesi immutada pinnases oma krundil, mitte lasta voolata naaberkruntidele.

4.5 Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev (TP3).

Kavandatud hoonestusala on määratud naaberhoonetest vähemalt 8 meetri kaugusele välja arvatud POS 1 paiknevast abihoonest, millest planeeritud hoonestusala jääb 4,7 meetri kaugusele (vt Joonis Põhijoonis). Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Lähim hüdrant asub kinnistust 30 m kaugusel Tootsi tee ja Kraavi tee ristumiskohas Tootsi tee 11 kinnistu ees.

4.6 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid soovitusi::

- Eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- Valdusel sissepääsu piiramine;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- Naabrivalve