

## SISUKORD

### Seletuskiri

- I. Üldosa
- II. Olemasoleva olukorra analüüs
- III. Planeerimislahendus
  1. Maakasutus, ehitusõigus, servituudid.
  2. Tulekaitse
  3. Veevarustus ja kanalisatsioon.
  4. Elektrivarustus
  5. haljastus ja heakorrastus
  6. Keskkonnakaitse
  7. Teed ja liikluskorraldus.
  8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

### Lisad

1. Detailplaneeringu algatamise korraldus
2. Puurkaevu pass
3. Eesti Energia liitumisleping ja tehnilised tingimused
4. Kinnistusraamatu väljavõte
5. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
6. Menetlusdokumendid

### Joonised

1. Asukoha skeem M 1:10000
2. Lähteplaan M 1:500
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
5. Vee äravool M 1:500
6. Kooskõlastuste koondtabel
7. Kooskõlastuslehed
8. Lisadokumendid

# SELETUSKIRI

## katastriüksuse Uus-Jaani MÜ detailplaneeringu kohta

### I. Üldosa

Projekt: k/ü Uus-Jaani MÜ detailplaneering

Asukoht: Harjumaa, Saue vald, Vatsla küla

Tellija: Jaan Hokkonen

Projekti koostaja: AARON PROJEKT OÜ  
MTR nr. 10907764 MTR EP 10907764-0001  
Tallinn, Juhkentali 8-8, tel. 600 99 64, fax 600 99 27

Detailplaneeringu koostamise alused: Algamise korraldus, Saue valla üldplaneering, Saue valla ehitusmäärus.

Detailplaneeringu koostamise lähteandmed: Uus-Jaani MÜ topo-geodeetiline alusplaan (FIE Vello Kruus), Saue valla üldplaneering, õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused.

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgid:

1. krundi ehitusõiguse määramine;
2. lahendada kinnistu kommunikatsioonid;
3. määrata servituudid, kaitsetsoonid, tuletõrjekujad;
4. sihtotstarve muutmine;

### II. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala suurus: 18734 m<sup>2</sup>;

Katastritunnus, sihtotstarve: 72701:001:0061, tootmismaa;

Maa-ala üldiseloomustus: ala on suuremas osas tasase reljeefiga. Ühtlaselt tõusev loode suunas. Absoluutkõrguste vahe on 30,37 – 31,81.

Olemasolevad ehitised: 4 olemasolevat ehitist, mis olid loomadepidamisfunktsiooniga.

Olemasolevad kommunikatsioonid: Olemasolev puurkaev, Olemasolev kanalisatsioon reoveemahutiga, Olemasolev elektriliitumine;

Teed ja juurdepääsud: Kohalikul teel

Piirinaabrid: **Kagus, Loodes, Edelas:** Uustalu MÜ (maatulundusmaa),  
**Kirdes:** Kubja 1 MÜ (maatulundusmaa);

Kitsendused: Naaberkrundid, tuleohutuskujad

### III. Planeerimislahendus

#### 1) Maakasutus, ehitusõigus, servituudid.

##### Maakasutus:

Alale planeeritakse 1 tootmismaa krunt (transpordi remondibaas) 4 olemasoleva hoonega ja 1 transpordimaa krunt (olemasoleva avalikult kasutatava teega).

Krundile planeeritakse teha autoremondi töökoda ja autolammutuse töökoda. Lisaks avatud katusealune autode hoidmiseks ja kaks laohoonet autodetailide hoiustamiseks.

##### Ehitusõigus:

Ette nähtud seada ehitusõigus tootmismaa krundile, 4 olemasoleva hoonega.

Uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist. Ehitusmaterjalidest tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, metall, jne.).

Arhitektuursed nõuded planeeritavatele elamutele:

maksimaalne ehitusalune pind:	30%;
täisehituse % (maksimaalne)	30%;
hoonete arv krundil:	4;
maksimaalne korruselisus:	1;
minimaalne korruselisus:	1;
hoone maksimaalne kõrgus maapinnast	10 m;
minimaalne tulepüsivusklass	TP3;
katusekalle	5-45°
harjasuund*	krundiga külgneva teega piki
erinõuded välisviimistlusele*	puit, krohv, kivi
muud tingimused*	erinevatel kruntidel asetsevate hoonegruppide omavaheline kaugus mitte alla 8 m.

\* - vajadusel määrab vallaarhitekt.

##### Servituudid:

-;

#### 2) Tulekaitse

##### Hoonete tulepüsivus ja kujad:

Määrus 315 ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3; Ehitiste minimaalne vahekaugus 8 m.

##### Tuletõrje vesi:

Tuletõrje veevarustus EVS 812 osa 6 kohaselt. Olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Uus-Jaani maaüksusel. Aastaringne vee kättesaadavus. Mahuti on 54 m<sup>3</sup>. Tuletõrjeautole tagatud juurdepääs tuletõrje veehoidlale. Tuletõrje auto normatiivne ümberpööramisplats on 12x12 m ja planeeritud ümberpööramiskoht on 18x16 m.

### 3) Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustus: puurkaevust vee tootlikus on 4,5 m<sup>3</sup> päevas. Maksimalne veetarbimise hulk ööpäevas 4 m<sup>3</sup> päevas.

Kanalisatsioon: reoveemahutisse (reovee mahuti tühjendamine on lubatud ainult pargimis teenust osutaval firmal). Reoveemahuti on ette nähtud koguma autoremondi töökoja ja autolammutuse töökojast tulevat reovett. Planeeritud reoveemahuti suurus on 10m<sup>3</sup>

### 4) Elektrivarustus

Elektrivarustus vastavalt liitumispakkumisele.

### 5) Haljastus ja heakorrastus

Kavandatud jäätmehooldus ei oma negatiivset mõju. Jäätmed kogutakse liigiti ja veetakse ära vastavat käitlemise litsensi omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed veetakse ära ohtlike jäätmete käitlemise litsensi omava firma poolt;

Haljastusest peaks säilitama maksimaalselt olemasolevad looduslikud taimed (kõik terved puud, jm väärtuslikud põõsad). Krundi lääneosasse planeeritakse täiendavalt kõrghaljastust (kuusehekk) vt. Illustreeriv joonis.

Sadeveed ja teised veed, mis võivad sisaldada ohtlikke jäätmeid (õli) kogutakse veerennidega (nii hoone siseselt kui hooneväliselt) kokku ja suunatakse õlipüüdurisse. Puhastatud vesi immutatakse pinnasesse imbväljakuga. 1600 m<sup>2</sup> on arvestatud pindala, kust kogutakse võimaliku ohtlike jäätmeid (õli) sisaldavat sadeveed ja teised veed õlipüüdurisse. 30 aasta maksimum 24 h sadanud sadeveehulk on 74 mm e. 0,074 m. Õlipüüduri läbilaskevõime on 6 l/s.

Arvutus:

6 l/s (õlipüüduri läbilaskevõime).

1600 m<sup>2</sup> x 0,074 m = 118,4 m<sup>3</sup> = 118400 l/ööpäevas (sadeveehulk ööpäevas)

118400 l / 24 = 4933,3 l/h = 1,37 l/s (sadeveehulk sekundis)

6 l/s > 1,37 l/s (õlipüüdur suudab 30 aasta 24 h maksimumi sadeveehulga ära puhastada)

Maapinna kõrguseid ei muudeta, sadeveed immutatakse krundisisiselt pinnasesse.

## 6) Keskkonnakaitse

Uus-Jaani maaüksusele on planeeritud autolammutuse töökoda (OÜ Carway) ja autoremondi töökoda (Optimus Tuning OÜ). Romusõidukite kätluskoht ja autoremont asuvad mõlemad kinnises hoones, mille põrand on betoneeritud ja varustatud vedelike kogumisrenni ja anumaga. Põrand on lekkevaba. Hooneesine plats on samuti betoneeritud. Sadeveed ja teised veed, mis võivad sisaldada ohtlikke jäätmeid (õli, bensiini, jahutusvedelikku, jne.) kogutakse veerennidega (nii hoone siseselt kui hooneväliselt) kokku ja suunatakse õlipüüdurisse. Puhastatud vesi immutatakse pinnasesse imbväljakuga. 1600 m<sup>2</sup> on arvestatud pindala, kust kogutakse ohtlikke jäätmeid (õli) sisaldavat sadevett ja teised veed õlipüüdurisse. 30 aasta maksimum 24 h sadanud sadeveehulk on 74 mm e. 0,074 m. Õlipüüduri läbilaskevõime on 6 l/s. I Klassi õlipüüdur ENS 6LM (sertifikaat lisatud detailplaneerigu juurde)

Arvutus:

6 l/s (õlipüüduri läbilaskevõime).

1600 m<sup>2</sup> x 0,074 m = 118,4 m<sup>3</sup> = 118400 l/ööpäevas (sadeveehulk ööpäevas)

118400 l / 24 = 4933,3 l/h = 1,37 l/s (sadeveehulk sekundis)

6 l/s > 1,37 l/s (õlipüüdur suudab 30 aasta 24 h maksimumi sadeveehulga ära puhastada)

Lammutamist ootavad autod seisavad autolammutuse töökoja taga selleks ettenähtud betoneeritud platsil, mis on varustatud veerennidega. Betoneeritud platsil sadeveed ja teised veed, mis võivad sisaldada ohtlikke jäätmeid (õli, bensiini, jahutusvedelikku, jne.) kogutakse veerennidega kokku ja suunatakse õlipüüdurisse. Autode lammutamine toimub autolammutuse töökoja siseruumis. Lammutatud autode kered, mis seisavad alal mis ei ole betoneeritud ja varustatud õlipüüduriga on tehtud kekkonnale ohutuks. Hoones sees on loodud võimalused tekkivate ohtlike jäätmete, autode varuosade, ja rehvide eraldi kogumiseks. Enne varuosade ja auto kerede ladustamist eemaldatakse õlid, bensiin, akud ja teised vedelikud, mis kogutakse eraldi selleks ettenähtud ruumi. Ohtlike jäätmete käitlemiseks on kinnistul romulateenust pakkuval firmal ja autoremondi firmal lepingud AS-dega Kesto (pliiakud) ja EcoPro. Autolammutusetöökojas on plaanis lammutuuda 10 autot kuus. Igast autost tekib ca. 20 l õlijäätmeid ja ca. 5 l jahutusvedelikku ja üks aku. Autoremondiga tegeleva firmal on plaanis teenindada kolm autot päevas. Tekkivate jäätmete kogus kuus on suurusjärgus 10 akut (pliiakud utiliseerib AS Kesto), 80 l jahutusvedelikke ning 260 l jääkõlisid (muud ohtlikud jäätmed korjab kokku ja utiliseerib AS EcoPro). Autoremondil värvimise käigus tekkivad värvijäätmed püütakse kinni õhufiltrites.

Tervisekaitse inspeksiooni poolt on tellitud müraproгноos vastavalt Sotsiaalministri 4.03.2002 määrusele nr. 42, ISO 1996-1:2003, ISO 1996-2:2007, ISO 9613-2:1996. Müraproгноos ei ületa lubatud norme.

OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskuse poolt on tellitud Keskkonnamõjude eelhindang mille käigus võeti kinnistu romula poolt kasutatavast osast neli pinnaseproovi kohtadest, kus oli kõige tõenäolisem pinnase reostumine. Lisaks pinnaseproovide võtmisele teostati ka objekti ülevaatus, et hinnata keskkonna seisundit ja keskkonnakaitse abinõusid üldiselt. Lähim elumaja asub ca. 100 m kaugusel. Uuringu tulemusel selgus, et pinnase seisund on uuritud alal üldiselt hea. Keskkonnaministri 2. aprilli 2004. a. Määruse nr. 12 „Pinnases ja põhjavees ohtlike ainete sisalduse piirnormid“ kohaselt jääb määratud raskemetallide sisaldus pinnase ülaosas alla sihtarvu. Naftaproduktide sisaldus jääb enamuses pinnaseproovides alla sihtarvu või selle lähedale. Erandiks oli üks pinnaseproovidest (D3 proovivõtu koht), kus mõne ruutmeetrisel alal oli näha õli jälgi. Selles kaeves ületas naftaproduktide sisaldus pinnases elutsooni piirarvu, kuid jäi alla tööstustsooni piirarvu. Arvestades plaanitava tegevuse iseloomu ei ole selliste autoremondist ja lammutusest tingitud mõjude nagu õhu-, vee- ja pinnasesaastatus, vibratsioon, valgus, lõhn ja soojuse levik elamuteni tõenäoline juhul kui ohtlike ainete käitlemisel järgitakse ohutusnõudeid ning keskkonnakaitse meetmeid.

Kõigi eelnimetatud meetmetega arvestada ehitusprojektis.

## 7) Teed ja liikluskorraldus

Pääs krundile on planeeritud kohalikult teelt mis on killustikkattega, sissesõidutee asfaltkattega. Krundisisesed teed on lahendatud kõik kõvakattega (asfalt ja osaliselt betoonkate). Kõikidele hoonetele on juurdepääs kõvakattega teed mööda nii sõiduautodel kui ka tuletõrjeautodel. Autoremonditöökoja ja autolammutusetöökoja hoonel juurdepääs kõigile hoone külgedele. Tuletõrjeautole tagatud juurdepääs tuletõrje veehoidlale. Tuletõrje auto normatiivne ümberpööramisplats on 12x12 m ja planeeritud ümberpööramiskoht on 18x16 m.

Parkimine on planeeritud krundisiseselt. Parkimiskohti planeeritud 24. Normatiiv näeb ette 1 parkimiskoht / 50 m<sup>2</sup> teenindushoone suletud brutopinna kohta. Hoone suletud brutopind 1125 m<sup>2</sup>.

$1125 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 22,5$ .  $24 > 22,5$ . Parkimiskohtade arv vastab normatiivile.

Detailplaneeringuga nähakse ette Uus-Jaani maaüksusel transpordimaa moodustamist, mis antakse munitsipaalomandisse vastavalt maaomaniku ja vallavalitsuse vahel sõlmitud lepinguga.

## 8) Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste tingimustega:

- hoonete vahelise ala nähtavuse, jälgitavuse ja valgustatuse tagamisega;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjali kasutamine (uksed, aknad, lukud).

Koostas:

Margus Veskimeister  
Aaron Projekt OÜ