

HARJU MAAKOND
SAUE VALD
MAIDLA KÜLA

TAMMEMETSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
KINNISTULE EHTUSÕIGUSE MÄÄRAMISEKS

Tellija: Margus Raad
E-mail: Margus.Raad@mail.ee
Tel: (+372)52 55 112

Projekteerija: Kelli-Kadri Sass
Dipl. maastikuarhitekt (diplomi nr. LD 002707)
Töö nr. 09-10/001

2010

A. MENETLUSDOKUMENDID

B. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

2. OLEMASOLEV OLUKORD

- 2.1. Maakasutus
- 2.2. Maastik / hoonestus
- 2.3. Juurdepääsu tee
- 2.4. Tehnovõrgud

3. PLANEERIMISLAHENDUS

- 3.1. Krundijaotus
- 3.2. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
- 3.3. Liikluskorralduse põhimõtted
- 3.4. Haljastus ja heakord
- 3.5. Jäätmemajandus
- 3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

- 4.1. Veevarustus
- 4.2. Kanalisatsioon
- 4.3. Elektrivarustus

5. TULEKAITSE ABINÕUDED

6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUDED

7. TERVISEKAITSE

C. JOONISED

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

Situatsiooniskeem

Põhijoonis

M 1:5000

M 1:1000

D. LISAD

- 1. Kinnisturaamatu väljavõte
- 2. Tammemetsa kinnistule "Juurdepääsu tagamise kinnitus" (3.08.2010)
- 3. Tammemetsa maa-ala topo-geodeetiline mõõdistus (Hectare OÜ, töö nr. 08_391)
- 4. Tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks Nr. 184511 (29.10.2010)
- 5. Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus nr. 3217 (Põhijoonis / 18.10.2010)
- 6. Väljavõte Eesti Päevalehest / 25.11.10 / Info Maidla küla Tammemetsa kinnistu

detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta

7. Väljavõte Eesti Päevalehest / 12.01.2011 / Info Maidla küla Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta

8. Väljavõte Saue valla kodulehelt / Info Maidla küla Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu toimumise kohta

A. MENETLUSDOKUMENDID

1. Maidla küla, Tammemetsa MÜ detailplaneeringu algatamise kinnitus nr. 63.
(22.jaanuar 2008)
2. Maidla küla Tammemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
(korraldus nr. 664 / 16.11.2010)

B. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Maidla külas, Tammemetsa MÜ. Detailplaneeringu eesmärk on Tammemetsa kinnistu sihtotstarbe (M) osaline muutmine väikeelamumaaks (EE) ja kinnistule ehitusõiguse seadmine. Tammemetsa MÜ kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 63, välja antud 22. Jaanuar 2008.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maakasutus

Planeeritava ala suurus on 37200 m², sihtotstarve maatulundusmaa (M).

2.2. Maastik / hoonestus

Tammemetsa maaüksus asub Saue valla üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslikul alal ja hajaasustuspiirkonnas. Kinnistu on hoonestamata, läänepoolses osas asub vana taluhoone vare. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega – lääne- ja idapoolses osas domineerib hõre okapuumets (kuused/ männid), ülejäänud kinnistul on läbi viidud lageraie, kuhu ajapikku on tekkinud uus leht- ja okaspuu noorendik (kohati kändu - ja juurevõsu / võsa). Olemasolev kõrghaljastus kuulub detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt säilitamisele. Kinnistu on puittaimedest lähtuvalt väga liigirikas (kask, mänd, kuusk, sanglepp, tamm, pihlakas jne). Kinnistu on üldiselt tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahel 49.77 - 53.15. Reljeef tõuseb ida ilmakaare suunas.

Detailplaneeringu ala ümbritsevad valdavalt eraomandisse kuuluvad suured kinnistud (vanad talukohad), mis on hetkel kasutusel põllu- ja metsamaana. Detailplaneeringu ala läbib naaberkinnistutele juurdeviiv tee, mis on eraomanduses. Äri- ja ühiskondliku funktsiooniga hooned antud piirkonnas puuduvad, lähimad suured teeninduskeskused asuvad Kiisa alevikus ja Ääsmäe külas.

2.3. Juurdepääsu tee

Maaüksusele pääseb T-11244 Kiisa-Maidla maanteelt lähtuvalt kinnistutevaheliselt erateelt. Tammemetsa kinnistule tagatud juurdepääsutee Kiisa-Maidla maanteelt T-11244 kulgeb üle Kullaliiva kinnistu (Lisa 2).

2.4. Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus hetkel puudub. Kinnistu loodepoolse piiri läheduses asub Eesti Energiale kuuluv 15kV õhuliin. Kinnistu põhjaosas asub 0,4kV õhuliiniga

liitumispunkt. Kinnistu edelaosas paikneb piirkonna tarbeks rajatud kuivenduskraav, mis kuulub säilitamisele.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimislahenduse koostamisel on aluseks võetud Planeerimisseadus, Saue valla üldplaneering ning ehitusmääruse nõuded. Planeerimislahendus lähtub eelkõige soovist muuta osaliselt kinnistu sihtotstarvet (M) väikeelamumaaks (EE). Planeeringulahendus määrab planeeritava väikeelamumaa kinnistu piirid, asukoha, sihtotstarbe, hoonestusala ja rajatavate tehnovõrkude asukohad ning muudatused ligipääsu osas.

3.1. Krundijaotus

Planeerimislahenduse järgi on olemasolev hoonestamata maatulundusmaa (M) jagatud kaheks kinnistuks. Planeeritava kinnistu sihtotstarve on väikeelamumaa (EE). Kinnistu on planeeritud Tammemetsa maaüksuse idapoolsele küljele, suurusega 0,6 hektar (6000 m²). Ülejäänud kinnistu sihtotstarve käesoleva planeeringuga muutmisele ei kuulu. Planeeringuga seada ehitusõigus elamumaale üksikelamu ja abihoone rajamiseks.

3.2. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Kinnistul võib asuda üksikelamu ja abihoone. Suurim hoonestusalune pind on 450m². Elamu võib olla kuni kahekorruseline. Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast 10 meetrit, abihoonel kuni 5 meetrit. Katusekalle üksikelamul 30-45°, harja (hoone) suund vaba. Abihoone katusekalle võib olla vahemikus 0-25°. Minimaalne tulepüsivusaste TP3. Väikeehitisi (ka alla 20m² ehitusaluse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

3.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Kinnistule on tagatud juurdepääs üle Kullaliiva kinnistu kulgeva eratee, vastavalt Kiisa-Maidla maanteelt T-11244. Juurdepääs tagatud vastavalt kirjalikule kokkuleppele (Lisa 2) Kullaliiva kinnistu omanikuga. Juurdepääs tagada ka notariaalselt servituudi seadmise teel. Seoses väikeelamumaa osalise planeerimisega olemasolevale teele on juurdepääsutee tagatud naaberkinnistutele vastavalt piki elamumaa välispiiri. Ligipääs väikeelamumaa (EE) sihtotstarbega kinnistule tagatakse vastavalt uult rajatavalt teelt (3 meetrit lai / pinnastee). Rajatav tee paikneb maatulundusmaa (M) sihtotstarbega kinnistul.

Kinnistut läbiva olemasoleva tee avalik kasutamine on tagatud naaberkinnistu omanikele või teistele läbisõtu vajavatele osapooltele kuni uue rajatava tee valmimiseni. Soovituslikult peab Tammemetsa kinnistu omanik tulevikus sõlmima maaomanikega notariaalse teeservituudi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (servituudi vajadusega ala märgitud põhijoonisel). Planeeringutegevus peab tagama tee korrashoiu ning juurdepääsuteele vajaliku kaitsevööndi 10 meetrit.

3.4. Haljastus ja heakord

Väikeelamumaa (EE) kinnistule rajada iluaed puude-pöösastega, säilitada olemasolev kõrghaljastus ning suurendada kõrghaljastuse osakaalu. Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistul säilitada olemasolev okaspuumets ning suurendada puittaimede osakaalu kogu kinnistu ulatuses.

Ala korrastatakse, rajatakse sissesõidutee ja murupinnad. Piirdeaia maksimaalne kõrgus kinnistu Tammemetsa I välispiiril maapinnast on 1,5 meetrit. Piirdeaiad võivad olla metall- või kivipostidel metallvõrgust või saetud/hööveldatud puidust. Piirde võib rajada ka hekitaimedest

Väikeelamumaa (EE) kinnistu haljastuse lahendus ja heakord määratakse elamu- ja haljastusprojekti koosseisus.

3.5. Jäätmemajandus

Väikeelamumaa kinnistule on ette nähtud oma prügikonteinerid vastavalt jäätmekäitlusseadusele. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Kinnistu asub kvartaliseses piirkonnas hajaasustusalal.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- elanikes omanikutunde tekitamine
- selgelt eristatav juurdepääs
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri- ja videovalve) ja valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse-ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine
- kahepoolsete lukkudega varustatud väravad
- projekteeritavale hoonele paigaldatud valvesignalisatsioon.
- kinnistu sissesõidule ja elamu ümbrusesse rajatud õuevalgustus

Kuritegevuse riske vähendavad ka püsielanikena elavad kinnistunaabrid (Tatra, Kõrgevälja, Tammepõllu). Asumi elanikel on soovitatav moodustada naabrivalve piirkond.

4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

4.1. Veevarustus

Väikeelamumaa (EE) sihtotstarbega kinnistu veevarustus on tagatud planeeritavast puurkaevust. Puurkaevule tagada sankaitsetsoon $R=10$ meetrit. Puurkaevu kaitsetsoon säilitada haljasalana. Projekteeritava elamu veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

4.2. Kanalisatsioon

Ala on hajaasustusega, hetkel piirkonnas tsentraalne kanalisatsioon puudub. Reoveed kanaliseeritakse plastist kogumismahutisse mahuga vähemalt $V=10-12$ m³. Heitvete kogumismahuti paigaldada väikeelamumaa (EE) sihtotstarbega kinnistu juurdepääsu poolse piiri äärde. Elamu kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahuti tühjendava firmaga.

4.3. Elektrivarustus

Väikeelamumaa (EE) sihtotstarbega kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on paigaldatud olemasolevale 0,4kV õhuliini mastile liitumiskilp liitumispunkti kaitsmega 3 x 25A ja kahetariifse arvestussüsteemiga. Liitumiskilbist väikeelamumaa (EE) sihtotstarbega kinnistuni juhitakse elekter kasutades maakaablit. Välisvalgustus lahendatakse koos hoone projektiga järgnevas projekteerimise staadiumis. Planeeringuga on tagatud vajalik õhuliini kaitsevöönd 10 meetrit.

5. TULEKAITSE ABINÕUDED

Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrus nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"
- EVS 812-2:2007 Ehitise tuleohutus Osa 2: "Ventilatsioonisüsteemid ja suitsueemaldus"
- EVS 812-3:2007 Ehitise tuleohutus Osa 3: "Küttesüsteemid"

Tulekustutusvesi saadakse planeeritavast veevõtukohest, mis vastab EVS 812-6 nõuetele. Veemahuti asub planeeritavale hoonele lähemal kui 150 meetrit. Kinnistule projekteeritavate hoonete omavaheline vähim kaugus on 8 meetrit. Planeeritavate hoonete vahekaugus naaberkinnistute hoonestusest rohkem kui 100 meetrit. Hoonete minimaalne tulepüsivusaste TP3.

6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUDED

Planeeritav ala asub iseloomult hajaasustuse ja roheala piirkonnas ning on osa rohevõrgustiku koridorist. Kuna planeeritav ala on ette nähtud kasutada elamumaana, kehtivad kinnistul elementaarsed keskkonnakaitse abinõuded.

Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- tolmuvabade pinnakatete kasutamine;
- tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadustele ja nõuetele;
- ala sulandamine olemasolevasse ruumi.

Kavandatavad ehitised peavad oma olemuselt sobima olemasolevasse miljöösse. Pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale ning piirkonna kontekstiga mitte sobivaid viimistlusmaterjale. Ehitus- ja viimistlusmaterjalidest on soovitatav kasutada puitmaterjale. Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

7. TERVISEKAITSE

Konstruksioonide helipidavus – siseseinte helipidavus on $RW > 43 \text{ dB}$.

Insolatsioon – kõikidesse eluruumidesse on tagatud loomulik päikesevalgus paar tundi päevas. Lahendus ehitusprojekti raames.

Ventilatsioon – kõikidesse eluruumidesse on planeeritud vähemalt üks lahtikäiv aken, mida saab vastavalt vajadusele avada. Lahendus ehitusprojekti raames.

Viimistlus – siseviimistluses järgida häid ehitustavasid ja valida kvaliteetsed ja keskkonnasõbralikud viimistlusmaterjalid.

C. JOONISED

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

Situatsiooniskeem

Põhijoonis

M 1:5000

M 1:1000

D. LISAD

1. Kinnisturaamatu väljavõte
2. Tammemetsa kinnistule "Juurdepääsu tagamise kinnitus" (3.08.2010)
3. Tammemetsa maa-ala topo-geodeetiline moodsitus (Hectare OÜ, töö nr. 08_391)
4. Tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks Nr. 184511 (29.10.2010)
5. Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus nr. 3217 (Põhijoonis / 18.10.2010)
6. Väljavõte Eesti Päevalehest / 25.11.10 / Info Maidla küla Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta
7. Väljavõte Eesti Päevalehest / 12.01.2011 / Info Maidla küla Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta
8. Väljavõte Saue valla kodulehelt / Info Maidla küla Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu toimumise kohta