



KMK Studio OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 5643889
EP 10939407-0001

TÖÖ: 1503
TELLIJA: ARVO ANNI
tel.5629 2292
OBJEKT: Detailplaneering

**SAUE VALLA VANAMÕISA KÜLA OJA KINNISTU OSALINE
DETAILPLANEERING**

Projektijuht

arhitekt M.Kallas
mari@kmkstudio.eu

2017

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID.....	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	2
1.3 TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED.....	2
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS	3
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	3
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHDUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	3
3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	5
3.4 TEE KAITSEVÕÖND.....	5
3.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	5
3.5.1 HALJASTUS JA HEAKORD	5
3.5.2 JÄÄTMEKÄITLUS	5
3.6 TULEOHUTUSNÕUDED	6
3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	6
3.8 TEHNOVÕRKUDE PÕHIMÕTTELINE LAHENDUS	6
3.8.1 ELEKTRIVARUSTUS	6
3.8.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	6
3.8.3 KÜTTEVARUSTUS	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	7

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (jõustunud 01.07. 2015)

Planeerimisseadus (kehtiv kuni 30.06.2015)

Saue Vallavalitsuse 09. mai 2006.a korraldus nr 453 „Detailplaneeringu algatamine Vanamõisa küla Oja kinnistul“

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue valla üldplaneering

Õigusaktid

Ehitusseadustik

EVS 843:2016 Linnatänavad

Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutus-nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Aakermaa poolt märts 2015 (töö nr 2649)

1.3 TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

AS Kovek poolt 22.12 2015 väljastatud tehnilised eeltingimused Vanamõisa külas Oja kinnistu osalise detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 238157 väljastatud 15.02.2016.

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Oja kinnistu osaline kruntimine (uute kinnistute moodustamine) ja üksikelamu kruntidele ehitusõiguse andmine ning heakorrastuse ning tehnovõrkude lahendamine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala – Oja kinnistu (suurusega 147 142 m²) asub Saue vallas, Vanamõisa külas. Kinnistu põhjapoolset osa ümbritsevad hoonestatud kinnistud – põhja- ja lääne poole jääb Vanamõisa 1 kinnistu (72701:002:0260), lääne poole Vanamõisa tee 42 kinnistu (72701:002:0711), ida poole Sepa kinnistu (72704:002:1301). Oja kinnistul asub ehitusregistri andmetel ait-kelder, ehitusluba väljastatud 20.05.1994, eh. registri kood 120213891

Kõik kinnistud on hoonestatud – kokkuvõttes on küllaltki kaootiline hoonete kooslus. Hoonete vahel kulgeb vana külatee.

Tehnovõrkudest on olemas elektrivarustus ja puurkaev.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga kavandatakse Oja kinnistust (100% maatulundusmaa) eraldada 2 elamumaa kinnistut ja moodustada üks teemaa kinnistut. Ühtlasi määratakse kruntidele ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks ja antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa, seega vastab detailplaneering üldplaneeringule.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EBITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS 1.

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% (üksik)elamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind	600 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	1200 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,0 m, abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	2461 m ²
Täisehituse protsent:	24 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

Arhitektuurinõuded

Hoonestusviis vaba, elamu katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga (teega). Detailplaneeringualal kavandatud hooned on ette nähtud viilkatustega, kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 0 – 45°. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda.

Hoonete välisviimistluses mitte kasutada kontrasttoone, piirduda loodusliku värvigammaga. Elamu ja abihoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga.

Kitsendused

Puurkaevu PRK0018891 sanitaarkaitsevöönd 10 m. Servituudi vajadus pos. 2 veetrassile (2+2m).

Piirdeaed

Krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune hoonestusega sobiv piirdeaed mööda kinnistu piiri. Kruntide vahelised aiad võivad olla võrkpiirded.

POS 2.

Ehitusõigus

Krundid kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% (üksik)elamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu+2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind	400 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	800 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu 9,0 m, abihoonet 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundid suurus:	2 754 m ²
Täisehituse protsent:	15 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

Arhitektuurinõuded

Hoonestusviis vaba, elamu katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga (teega). Detailplaneeringualal kavandatud hooned on ette nähtud viilkatustega, kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 30 – 45°. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoone välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda.

Hoonete välisviimistluses mitte kasutada kontrasttoone, piirduda loodusliku värvigammaga. Elamu ja abihoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga.

Piirdeaed

Krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune hoonestusega sobiv piirdeaed mööda kinnistu piiri. Kruntide vahelised aiad võivad olla võrkpiirded.

POS 3.

Ehitusõigus

Krundid kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% tee- ja tänavamaa
---	------------------------

Kasutamise tingimused

Krundid suurus:	535 m ²
-----------------	--------------------

POS 4.

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi: 100% põllumajandusmaa

Kasutamise tingimused

Krundi suurus: 141 392 m²

Ehitusõigust ei määrata.

3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeritavale alale on juurdepääs küla teelt (Vanamõisa tee), mis kulgeb üle olemasolevate eravalduses kinnistute ja lõpeb tupikuna kõrvalkinnistul. Detailplaneeringuga nähakse ette tee kinnistu moodustamine olemasolevale küla teele, mis jääb avalikku kasutusse.

3.4 TEE KAITSEVÖÖND.

Tee kaitsevöönd on planeeritud mööda kinnistu piiri.

3.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeritaval alal puuduvad keskkonda reostavad objektid, kavandatav ehitustegevus pinnasele ega põhjaveele reostusohu ei kujuta, reoveed kanaliseeritakse septikutesse.

Detailplaneeringus on arvestatud keskkonna registris olevate kaevude sanitaartsoonidega, mis on märgitud joonisele.

3.5.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Elamukruntidele tuleb järgmistes projekteerimise etappides ette näha vähemalt 15% kõrghaljastust, on soovitatav koostada eraldi haljastusprojekt.

3.5.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a. määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja kehtivaid standardeid. Detailplaneeringuga planeeritavad hooned on I kasutusviisiga ja tulepüsisvus TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP 3 tuleohutusklassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Tuletõrjeveree saamiseks on planeeritud kinnistule pos.2 tuletõrje veemahuti vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veemahuti maht minimaalselt 36 m³, mis peab olema varustatud kuivhüdrandiga.

3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

3.8 TEHNOVÕRKUDE PÕHIMÕTTELINE LAHENDUS

3.8.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 238157 väljastatud 15.02.2016.

Kruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Vanamõisa AJ 0,4 kV õhuliini F3 masti nr 6 toitele. Mõlemal moodustataval uuel krundil on juba varem paigutatud tarbija poolt elektrivarustuse madalpinge (tarbija) kaabel, seega on olemasolevasse liitumiskilpi planeeritud mõlema krundi liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud õhuliini servituudi ala 2+2 m – kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 28.09.2012 sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 28.09.2012 kinnistamisavalduse alusel (vt. lisas antud väljavõtet kinnistusraamatust).

3.8.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Kovek poolt 22.12 2015 väljastatud tehnilistele eeltingimustele Vanamõisa külas Oja kinnistu osalise detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks.

Veevarustus.

Veevarustus on planeeritud olemasoleva puurkaevu baasil. On arvestatud perspektiivse veeühenduse võimalusega naaber detailplaneeringu alalt Põllu 1, kuna perspektiivis on kogu piirkonna veevajaduse katmiseks Põllu 1 detailplaneeringus ettenähtud kahe puurkaevuga veetöötusjaama väljaehitamine (tootlikusega kuni 100 m³/d ja maksimaalselt 10 m³/h ning kahe reguleeritava veemahutiga).

Tuletõrje veevarustus.

Tuletõrje veevarustus on planeeritud lahendada tuletõrje veemahutiga, mille toide on olemasolevast kaevust. Tuletõrje veemahuti projekteerimisel arvestada EVS 812-6:2012+A1:2013 antud tingimustega

Heitvee ära juhtimine.

Heitvee kanaliseerimine on lahendatud lokaalselt – mõlemale krundile on planeeritud plastikust reovee kogumismahutid.

Pos.2 krundil asuv septik kuulub likvideerimisele, kuna vastavalt Saue valla üldplaneeringule võib ajutiselt veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid.

Saue valla seletuskirja punkt 11 sätestab:

Üldplaneeringu kaardile on kantud reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piirid, mis kattuvad tiheasustusega alade piiridega, samuti tähtsamad olemasolevad ning perspektiivsed ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni trassid ning rajatised vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale. Reoveekogumisaladel ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel on seaduses ettenähtud juhtudel kohustuslik nii olemasolevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanalisatsiooni. Kui reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib ajutiselt veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid.

Pärast ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist piirkonnas on krundiomanikel kohustus liituda ühtse süsteemiga. Kui liitumine on toimunud likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised.

Sajuveed immutada pinnasesse.

3.8.3 KÜTTEVARUSTUS

Konkreetne küttelehendus antakse hoonete projektidega. Soojuspumpade kasutamisel leida hoone seinal selline koht, mis ei mõjuta hoone välisilmet.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Vanamõisa küla Oja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja Oja kinnistu omaniku vahel 06. septembril 2017. aastal sõlmitud kokkuleppele.

OJA KINNISTU OSALISE DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	Kinnistu omanik Arvo Anni	29.12.2015	KOOSKÕLASTATUD	Arhiivi kaust, Detailplaneeringu põhijoonis	
2	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo	Nr K-MS/1-2 11.jaan.2016	KOOSKÕLASTATUD PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUS INSENERITEHNILINE BÜROO Allkiri Martin Seetur	Arhiivi kaust, Detailplaneeringu põhijoonis	
3	Elektrilevi OÜ	6248695437	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt Kooskõlastuse väljastas Enn Truuts Elektrilevi OÜ	Koopia kõikides kaustades	
4	AS Kovek	12.01 2016	Kooskõlastatud A.Sõer Allkirjastatud digitaalselt	Koopia kõikides kaustades	

Projekti juht

arhitekt Mari Kallas