

**OÜ ECOLUX A.R.**

EEP000682

1 0 7 0 0 6 1 7

**Ehitajate tee 86-49**

**56 453 137**

**TÖÖ NR: 20/01/09**  
**TELLIJA: Toomas Kirspuu**  
**OBJEKT: Detailplaneering**

## **DETAILPLANEERING**

**KIIA KÜLAS**

**ALA-ILVESE KINNISTUL**

**Projekteeris: Ain Rööpson**

**Tallinn 2009**

# SISUKORD

## DOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 04.10.2005 a. korraldus nr 771
2. Väljavõte ajalehest „Päevaleht“
3. Leping 16-06 25.jaan.2006 detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise üleandmise kohta.
4. Tallinna Linnakohtu Kinnistusameti Harju Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 98571 väljatrükk
5. Katastriüksuse 72701:002:0992 plaan m 1:5000
6. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust kehtestatud 25. august 2005.
7. Eesti Energia tehnilised tingimused Nr.118639
8. Keskkonnaameti kiri 13.04.2009 nr HJR 7-3/7210
9. Naaberkinnistu 72701:002:0991 kooskõlastus joonisel; 11.06.2009

## SELETUSKIRI

### I.LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

1. Projekteerimise lähetandmed
2. Üldplaneeringust
3. Projekti üldeesmärgid

### II.OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

1. Üldandmed
2. Planeeritava ala piirid ja iseloomustus
3. Geodeesia ja geoloogia
4. Olemasoleva maakasutus
5. Olemasolev hoonestus
6. Tehnovõrgud
7. Tänavad ja liiklus
8. Keskkonnakaitse
9. Muinsuskaitse

### III.PLANEERIMISLAHENDUS

1. Planeeringu põhimõtted
2. Maakasutus, ehitusõigus, servituudid, piirangud
3. Liikluskorraldus
4. Tehnovõrgud
  1. Vesivarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgud
  2. Tuletõrje veevarustus
  3. Elektrivarustus ja küte
5. Keskkonnakaitse ja haljastus
6. Muinsuskaitse
7. Arhitektuurinõuded ehitistesle
8. Infrastruktuur
9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

## **JONISED**

- |         |                         |         |
|---------|-------------------------|---------|
| 1. DP-0 | Situatsiooniskeem       |         |
| 2. DP-1 | Detailplaan             | M1:1000 |
| 3. DP-2 | Välisvõrkude koondplaan | M1:1000 |
| 4. DP-3 | Tugiplaan               | M1:1000 |

## SELETUSKIRI

### I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

#### I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 4.10.2005 korraldus nr 771 detailplaneeringu algatamine Kiia külas Ala-Ilvese kinnistul ja Saue valla ehitusmäärus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 25.mai 2006 otsusega nr 007). Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Kehtestatud Saue valla üldplaneering.
- Geodeetiline alusplaan (OÜ Tarko Kinnis märts 2008, töö nr 04/037; 08/012)

#### I-2 ÜLDPLANEERINGUST

Käesoleva planeeringuga ei muudeta üldplaneeringut

#### I-3 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldeesmärkideks on:

- Ala-Ilvese kinnistule krundijaotusplaani koostamine uute kinnistute moodustamiseks
- Maa sihtotstarvete määramine
- Kruntidele ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

## II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 5,4 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	4
Sh. ehitusõigusega	4
üksikelamu krunte	3

### II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 3,5 ha paikneb Kiia külas, piirnedes põhjapoolses osas Vääna jõega, idast ja lõunast Ilvese kinnistuga (72701:001:0991) Planeeritav ala on osaliselt haritav põllumaa. Maa-ala on tasase reljeefiga väikse langusega põhja suunas. Absoluutkõrgused vahemikus +20.12 – +16.84.

### II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan M1:500 (maamõõdubüroo OÜ Tarko Kinnis, märts 2008, töö nr 04/037; 08/012). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused +20.12 – +16,84

### II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Ala-Ilvese kinnistu 3,5 ha (kat. tunnus 72701:002:0992)

• Sihtotstarve	maatulundusmaa
• Haritav maa	1.97 ha
• Looduslik rohumaa	0.1 ha
• Muu maa	1.43 ha
• S.H. veealune maa	0.13 ha

### II-5 OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

## II-6 TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib 0.4kV pingega õhuliin.

## II-7 TÄNAVAD JA LIIKLUS

Vastavalt detailplaneerimise finantseerimislepingule Saue Vallas, nr 16-06, 25. jaan 2006. rajatakse juurdepääsuteed ja tehnovõrgud enne ehituslubade väljastamist. Planeeritavale alale on juurdepääs Vääna-Posti maanteelt algavalt kohalikult teelt. Rajatav tee on planeeritud pinnasteena koos überpöörämiskohaga puurkevu ees.

## II-8 KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Maaala keskosa on osaliselt haljastatud kõrghaljastusega. Vääna jõe kalda piiranguvöönd on 100 m ja ehituskeeluvöönd 50 m.

## II-9 MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objektid puuduvad.

## III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

### III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeeringuga määratakse Ala-Ilvese kinnistust moodustatavate kinnistute piirid, pind, maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitselised abinõud.

Planeeringus on ette nähtud Ala-Ilvese kinnistu uue krundijaotusplaani koostamine: kinnistu jagatakse 4 krundiks. Kolmeks ehitusõigusega üksikelamu krundiks (elamumaa) suurusega; **pos1** 10086m<sup>2</sup> , **pos2** 12500 m<sup>2</sup>, **pos3** 11969m<sup>2</sup> ja üheks veetootmismaa krundiks **pos4** 400m<sup>2</sup>.

Juurdepääsuks kruntidele pos1, 2, 3, 4 on vajalik teeservituut Ilvese (72701:001:09910) maaüksuse osas ning servituudi vajadus Ala-Ilvese osas kruntide pos 2,3,4 kasuks.

### III-2

#### MAAKASUTUS, EHTUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad hoonestusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil. Hooned ja väikeehitised (ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga) rajatakse ainult joonisel näidatud hoonestusalasse.

Hoonete välisviimistlus	-vaba, kasutades naturaalseid ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv. Domineerivaks viimistlusmaterjaliks heledatooniline krohvipind. Katusekatteks katusekivi.
Katuseharja suund	-vaba
Katuseharja kõrgus	-max 9,0 m maapinnast
Katusekalle	-25-51°
Piirded	-Piirete kasutamine on lubatud vaid hoonestusalal. Teepoolsed piirid puitlippidest kõrgusega 1,2 m. Kõrvalpiirded võib võrkpiire koos hekiga
Hoonestusviis	-lahtine, abihooned soovitatav blokeerida põhihoonega.
Tulepüsisvustaste	-TP-3

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-1

Seadustest tulenevad piirangud:

- Elektriliini kaitsevöönd 2,0 m

Servituutide vajadus:

- tee servituut - 2500m<sup>2</sup> Ala-Ilvese kinnistul

Puurkaevu omanik on

Detailplaneeringu tellija Toomas Kirspuu

*Enne ehituslubade taotlemist ehitada välja tee ja seada teeservituudid.*

### III-3

#### LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud elamukruntidele on juurdepääs olemasolevalt Väana-Posti maanteelt algavalt kohalikult teelt. Olemasolev tee on kruusakattega. Kalda tänavalt põhja suunduv tee on juurdepääsuks uutele väikeelamu kruntidele. Tee lõpus on autode ümberpööramise plats.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	üksikelamu	2+1	3	3
2	üksikelamu	2+1	3	3
3	üksikelamu	2+1	3	3
4	veetootmismaa	1	1	1
Kokku planeeringu alal				10

### III-4 TEHNOVÕRGUD

#### III-4-1 VESIVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

Maaüksuste Ala-Ilvese kruntide varustamine joogiveega hakkab toimuma tsentraalsest puurkaevust, millisele on ettenähtud 10m kaitsetsoon (Keskkonnaameti nõusolek, kiri vt lisad)

Veeetrasside paigaldussügavus 1,8m, kaitsetsoon mõlemale poole 2,0m

#### PROGNOOSITAVAD VOOLUHULGAD:

Vesivarustus: 4,0 m<sup>3</sup>/ööp, 0,6 m<sup>3</sup>/h, 1,25 l/sek

Kanalisatsioon: 4,0 m<sup>3</sup>/ööp, 0,6 m<sup>3</sup>/h, 1,25 l/sek

Veevarustus projekteeritakse torudest PE PN10 DN63-DN32, paigaldussügavusega 1,8m maapinnast.

Tänavatorustik Ø63 mm

Tänavatorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majaühendustoru Ø32x2,9mm, PN10. Krundile juurdepääsutee kõrvale paigaldatakse majaühendustorude maakraan koos spindlipikenduse ja kahega.

Olmevete kanaliseeritakse regulaarselt tühjendatavatesse plastikust kogumismahutitesse mahtuvusega min. 10 m<sup>3</sup>. Perspektiivselt rajatava ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassi jaoks on reserveeritud maa-ala planeeritavale liiklusmaale.

Sadeveed immutatakse omal krundil.

#### III-4-2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringus on ette nähtud tuletorje veevarustuseks maa-alune 54 m<sup>3</sup> mahuti, mis tagab vajaliku veevõtu talvistes oludes. Mahuti rajatakse tupiktee überpöörde alale.

#### III-4-3 ELEKTRIVARUSTUS JA KÜTE

Välisvõrkude koondplaani aluseks on: OÜ Tarko Kinnis geoalus märts 2008 a.; OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.118639 30.05.2007 a.

Saue valla Kiia küla Ala-Ilvese kinnistu detailplaneering annab ehitusõiguse 3 väikeelamu, puurkaevu, teede ja tehnovõrkude rajamiseks.

Väikeelamute elektrikoormuse määramisel on neis arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

1. elektripliit
2. elektrikeris
3. osaline elektriküte (kuni 50% maksimaalselt vajalikust)
4. elektriline soojaveevarustus



Osaline elektriküte tähendab, et elektrikütet kasutatakse kas alternatiivküttena (katlas on ka elektrilised küttekehad) või põhilise küttemoodusena soojuspumpadega. Nt maasoojuspumpadega.

Väikeelamu küte ainult elektrikütte (elektriradiaatorite, konvektorite) teel on suhteliselt kallis. Ühe väikeelamu arvutuslikuks suuruseks on võetud 200m<sup>2</sup> üldpinda. Väikeelamu peakaitse sõltub konkreetse elamu elektritarvitite hulgast, võimsusest ja soovitud mugavuse astmest.

Eeltoodud tingimustel on väikeelamu peakaitse 3x25A

Vastavalt elektrivarustuse tehnilistele tingimustele on on projekteeritud Ala-Ilvese maaüksusel 0,4KV õhuliinist harund maakaablinaläbi kinnistu pos2. Maaüksuste 1, 2,3 ja 4 ehitusala piirile paigaldatakse liitumiskilbid. Projekteeritavate maakaabelliinide kaitsetsoonid mõlemale poole 1,0m. Liitumiskilpidest lähtuvad tarbijate toited on projekteeritud maakaabliga, kaablid jäävad tarbijate teenindada. Männiku talu elektriga varustamiseks asendatakse õhuliin kaablitega.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel, kaasates selleks vajaduse korral ka omi vahendeid.

### III-5

#### KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosa on osaliselt haljastatud kõrghaljastusega. Väana jõe kalda piiranguvöönd on 100 m ja ehituskeeluvöönd 50 m. Ehitusprojektide koostamise käigus lahendada kruntide täiendav haljastamine kõrghaljastusega. Kõrghaljastusega alale piirdeid mitte rajada.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Planeeritavatele kinnistutelele on ette nähtud paigaldada jäätmete kogumise konteiner 0,2 m<sup>3</sup>. Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse (RTI 1998, 57, 861) nõuetest.

### III-6

#### MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal muinsuskaitse objektid puuduvad.

### III-7

#### ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 9,0 m maapinnast
- Katuse kalle 25-51°
- Katuseharja suund vaba.
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised.

- Välisviimistlus naturaalsetest traditsioonilistest materjalidest (looduslik kivi, puit, betoon, krohv). Domineeriv välisviimistlus heledatooniline krohvipind. Katusekatteks katusekivi.

### III-8 INFRASTRUKTUUR

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid infrastruktuuri objekte.

### III-9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrasstatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega.

## IV OSA TERRITOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m <sup>2</sup>	%
<b>EE</b>	Väikeelamu maa	34600	98,9
<b>OV</b>	Veetootmismaa	400	1,1
<b>KOKKU</b>		<b>3,5 ha</b>	<b>100%</b>

Koostas : ..... / A.Rööpson /