

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Luige 26, tel. 566 76359
Reg. nr. EEP000979.

Töö nr: 02-09 DP

**MAIDLA KÜLA, KOPLI 1 MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Harjumaa, Saue vald, Maidla küla.

Omanik: Paul Lepp
tel. 534 85 109

Koostas: arhitekt Tõnis Sirp
tel. 5667 6359

Tallinn, 14.04.2010.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMEMDID

- Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping.
- Maa-Ameti kiri 13.02.09 nr 6.2-3/1597 Kopli 1 maaüksuse detailplaneeringust.
- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 13, 06.01.2009.a.
detailplaneeringu algatamine Maidla küla Kopli 1 kinnistul.
- Kohila Vallavalitsuse kiri 10.09.2008.a. nr 8-2.13/1511-1 Ikarus-Kvartsi tee kasutamine.
- Maa-Ameti kiri 16.06.2008 nr 6.1-3/3/5485 juurdepääsutee rajamine üle reformimata maa.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Situatsiooni analüüs. Kitsendused.
- 3.2. Ehitusgeoloogilised tingimused

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 Üldosa

- 4.1.1 Detailplaneeringu lahenduse põhjendus.
- 4.1.2 Maakasutus ja territooriumi bilanss.
- 4.1.3 Krundijaotus ja ehitusõigus. Arhitektuursed tingimused.

4.2 Haljastus ja heakord. Jäätmekäitlus.

4.3 Keskkonnakaitse

4.4 Liikluskorraldus.

4.5 Tuleohutus

4.6 Kuritegevuse ennetamine

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sajuveed.

5.2 Soojavarustus

5.3 Elektri- ja sidevarustus

6. LISAD Katastriüksuse plaan;

Väljavõte Kopli 1 kinnistusregistrist;

Reaalservituudi (teeservituudi) ja reaalkoormatise seadmise leping
24.03.2010.a.

Väljavõte Kvartsi tee L1 kinnistusregistrist.

Väljavõte Rebaseuru kinnistu detailplaneeringust M 1: 2000;

Väljavõte OÜ REI Geotehnika Ehitusgeoloogilise uuringu aruandest
eramu ja tee, töö nr 2555-09.

Tehnilised tingimused:

- OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 158280, 19.02.2009.a.

III. JOONISED

- Väljavõtte Saue valla üldplaneeringust DP-1
- Situatsiooniskeem DP-2
- Kontaktvõõndi skeem M 1: 10 000 DP-3
- Tugiplaani M 1: 1000 DP-4
- Põhijoonis ja tehnovõrgud M 1: 1000 DP-5

IV. KOOSKÕLASTUSED

Väljavõtted kooskõlastustest.
Kooskõlastuste koondtabel.

II SELETUSKIRI.

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev planeering on koostatud Harjumaal Saue vallas Maidla külas Kopli 1 maaüksusele. Detailplaneeringu algatamist taotles Paul Lepp.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneering;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 13, 06.01.2009.a. detailplaneeringu algatamise kohta Maidla küla Kopli 1 maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- OÜ G.E. Point poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan, koostatud 12.02.2009.a.
- OÜ REI Geotehnika poolt koostatud Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, töö nr 2555-09, koostatud 06.2009.a.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektide ning töödega:

- Rebaseuru kinnistu detailplaneering (2006.a.)

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse osaline kasutussihtotstarbe muutmine elamumaaks. Kruntide moodustamine. Planeeritavale ühele elamumaa krundile ehitusõiguse ulatuse, hoonestustingimuste määramine ning arhitektuursete tingimuste väljatöötamine. Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Situatsiooni analüüs. Kitsendused.

Planeeritav ala paikneb Maidla külas, Kopli 1 maaüksusel, pindala – 11.82 ha, katastritunnus 72704: 003:0081. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa Vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” paikneb kinnistu Rohevõrgustiku alal (T9 – maakonna / piirkonna väike rohevõrgustiku tuumala), DP joonis, leht 1. Maa-ala on kaetud segametsaga, kasvab kuusk, kask, mänd, lepp. Vaadeldava maa-ala maapind on suhteliselt tasane, väikese kaldega põhja ja kirde suunas.

Vastavalt kontaktvööndi skeemile DP joonis, leht 3 paikneb vaadeldav ala Aü maade ning 2006.a. kehtestatud Rebaseuru elamumaade vahetus läheduses. Kinnisasjale

puudub otse avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs. Juurdepääs vaadeldavale alale lähtub antud alast kagus paiknevalt avalikult kasutatavalt Kvartsi teelt. Maa-ala on hoonestamata.

Läheduses, Kvartsi tee ääres paikneb olemasolev 10/0.4 kV alajaam „Sigma”.

3.2. Ehitusgeoloogilised tingimused.

OÜ REI Geotehnika poolt koostatud ehitusgeoloogiline aruanne, töö nr 2555-09 on koostatud elamu ja juurdesõidutee rajamiseks. Välitöö käigus tehti 5 puurauku, vastavalt väljavõttele antud tööst. Uuritud ala paikneb Põhja-Eesti klindipealsel moreentasandikul. Mullakihi järgneb saviliivmoreen, paksusega 0.1-0.6 m. Planeeritava elamu all saviliivmoreeni ei leidunud. Sügavamal maapinnast 0.2-0.85 m sügavusel muutub saviliivmoreen jämpurmoreeniks, kus lubjakivitükkide- ja lahmakate (jämpurru) hulk suureneb 60-80 –ni, vahetäiteks on helepruun ja hall kõva saviliiv. Ehitusgeoloogilised tingimused eramu rajamiseks on rahuldavad. Hoone on võimalik rajada madalvundamendile, asetades vundamenditaldmiku jämpurmoreenile. Teede rajamisel tuleks eemaldada mullakiht. Piirkonnas on probleemiks on kõrge veetase. Tegemist võib olla ülaveega (jämpurmoreeni alumine osa on kuiv), mis levib peamiselt moreenpinnaste ülemises osas ega filtreeru pinnaste halbade filtratsiooniliste omaduste tõttu allapoole. Vesi filtreerub mapinna languse ehk kirde ja edela suunas. Veetaseme alandamiseks tuleks rajada kuivenduskraav.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

4.1.1 Detailplaneeringu lahenduse põhjendus.

Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, loodust säästev üksikelamu krunt. Vastavalt Saue valla ehitusmäärusele on rohevõrgustikus elamu ehitamiseks kavandatud krundi min. suuruseks 3.0 ha ja sh. piirdega piiratud elamumaa kü suuruseks 4-6 % krundi kogupindalast. Planeering suhtub säästvalt looduslikku olukorda – maatulundusmaa kasutussihotstarbega aladel säilib looduslik olukord. Kuna Kopli 1 kinnistule puudub avalikult kasutatavalt Kvartsi teelt vahetult juurdepääs, siis kõige lühem ja loogilisem oli juurdesõidutee planeerida läbi eraomandis oleva transpordimaa, aadressiga Kvartsi tee 1 ning osaliselt piki metsasihti riigiomandis oleval Koplimesa kinnistul, kuhu on seatud teeservituut. Planeeritava juurdesõiduteega on ühildatud kõik vajalikud kommunikatsioonid ja rajatised. Asustuse laienemine ja areng maa-alal pole vastuolus säästva arengu põhimõtetega, ega löhu rohevõrgustikku, kuna arvestab looduslike ja keskkondlike tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu.

4.1.2 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Planeeritava katastrijärgse üksikelamumaa juurde rohevõrgustikus kuulub temale vastav maatulundusmaa, mida kokku peab vaatlema ühisena – kokku planeeritakse maa-alale 1 elamumaa kü ning vastavalt tema juurde kuuluv üks maatulundusmaa kü, mis kokku moodustavad ühe elamumaa krundi. Lisaks on planeeritud üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, mis hõlmab olemasoleva kinnistu kesk- ja põhjapoolse osa. Katastriüksuste täpsem jaotus, suurus ja paiknemine on näha planeeringu põhijoonisel.

Planeeritava maa-ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

- 1 üksikelamumaa kü (EE) – 1935 m² (1.6 %);
- 2 maatulundusmaa kü (M) – 116 306 m² (98.4 %);

Kokku: kolm katastriüksust 118 241 m² (100 %)

Servituudid planeeritaval Kopli 1 kinnistul.

Kü pos. nr 1B nähakse ette 9.0 m laiune juurdepääsuservituut moodustuva kü pos nr 2 kasuks, samas alas paikneb ka planeeritava kraavi veejuhtimiservituudi vajadusega ala.

4.1.3 Krudijaotus ja ehitusõigus. Arhitektuursed tingimused.

Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, loodust säästev üksikelamu krunt. Moodustatav üksikelamukrunt planeeritakse hajaasustuse põhimõttel.

Käesolevaga planeeritakse 11.8 ha suurusele maa-alale ühe üksikelamu rajamine.

Käesolevaga planeeritava katastrijärgse üksikelamumaa juurde kuulub rohevõrgustikus temale vastav maatulundusmaa kü, mida kokku peab vaatama ühise elamukrundina. Vastavaid katastriüksusi ei ole lubatud võõrandada eraldi.

Planeeritav elamumaa krunt koosneb:

- 1 üksikelamumaa kü (EE) – 1935 m² (5.9 %);
- 1 maatulundusmaa kü (M) – 31 041 m² (94.1 %);

Kokku: - 32 976 m² (100 %)

Maatulundusmaa sihtotstarbelistel katastriüksustel säilitatakse looduslik olukord, kuhu ehitusõigus ei laiene.

Ehitusala on paika pandud lähtuvalt olemasolevast ja planeeritavast teedevõrgust, elektrivarustusest ning pinnase ehitusgeoloogiast.

Hoonestusala ja teda teenindava tee ja tehnovõrkude määramisel on arvestatud planeeritava elektrivarustuse liini ühildamist planeeritava teega. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala ja planeeritava kü ehitusõigus - vastavalt tabelile DP joonisel, leht 5.

Planeeritud üksikelamumaa kü võib paikneda üks elamu ja kuni kaks abihoonet.

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Hoonestusviis – lahtine. Elamumaa kü maksimaalne ehitisealune pind on 300 m², sh. eluhoonel 220 m² ning abihoonetel kokku 80 m².

Üksikelamu võib olla kuni 2.- korruseline maksimaalse kõrgusega 9.0 m.

Abihoone võib olla 1.- korruseline maksimaalse kõrgusega 6.0 m.

Katus: kahepoolne viilkatus, eritasanditel ühepoolse kaldega, katusekaldega 30 - 50°.

Katuseharja suund risti või paralleelne krundi piiriga.

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema looduslähedane ja lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamust ja abihoonetest on soovitatav luua stiililine tervik.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Seinte välisviimistluses eelistada puitu, krohvipinda, mitte kasutada trapetsprofiilplekki ning plastist laua või kiviimitatsioone. Värvitoonidest eelistada pastelseid ja sooje toone. Lubatud on erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm. Käesolevas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil orienteeruv.

Rohevõrgustikus võib piirded rajada ainult ümber õue-ala. Piirdeaed rajada hõreda puitaiana, Hmax. = 1.4 m.

4.2. Haljastus ja heakord. Jäätmekäitus.

Planeeritav ala kujutab endast metsast ala, kus kasvab segamets: kuusk, kask, mänd, lepp. Hoonestuse ja juurdepääsude rajamisel suhtuda säästvalt looduslikku haljastusse ja pinnataimedesse, vajadusel paigaldada, ehitamise perioodiks, puude ümber kaitsed. Planeeritud haljastus ei tohi minna vastuollu loodusliku fooniga. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi ja lähtuda ökoloogilise haljastuse printsiipidest. Vajadusel koostatakse eraldi haljastusprojekt hoone ehitusprojektistaadiumis.

Säilitatava haljastuse ümber mitte muuta pinnase kõrgust (pinnast mitte tõsta), sest osa taimi on selle suhtes eriti tundlikud. Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada.

Jäätmete ladustamine, komposteerimine, töötlemine, kõrvaldamine ja vedamine toimub vastavalt Riigikogu 28.01.2004 vastu võetud Jäätmeseadusele. Planeeritud elamu olmeprügi kogumine toimub elamu juurde ette nähtud prügikonteinerisse. Konteinerite tühendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõttega leping. Konteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Elamukruntidel on biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida.

4.3 Keskkonnakaitse

Keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte rajada pole planeeringus ette nähtud. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Kõikidel kruntidel toimuv tegevus peab arvestama Eesti Vabariigis kehtivaid keskkonnakaitse norme ning määrusi.

4.4. Liikluskorraldus.

Vastavalt kontaktvööndi skeemile DP joonis, leht 3 paikneb vaadeldav ala Aü maade ning 2006.a. kehtestatud Rebaseuru elamumaade vahetus läheduses.

Juurdepääs vaadeldavale alale lähtub antud alast kagus paiknevalt avalikult kasutatavalt valla teelt - Kvartsi teelt, mis paikneb Kohila vallas. Vastavalt käesolevale tööle lisatud Kohila Vallavalitsuse kirjale 10.09.2008.a. nr 8-2.13/1511-1

ei oma Kohila Vallavalitsus vastuväiteid Kvartsi tee kasutamiseks. Kohila Vallavalitsusega kooskõlastada juurdepääsutee eelprojekt. Kinnisasjale puudub avalikult kasutatavalt Kvartsi teelt otse juurdepääs. Juurdepääsu tagamiseks planeeritavale elamumaa katastriüksusele rajatakse juurdepääsutee läbi Rebaseuru detailplaneeringu käigus moodustatud eraomandis (kooskõlastus paikneb põhijoonisel) olevale transpordimaa katastriüksusele, aadressiga Kvartsi tee L1, kuni Koplimesa kü-seni. Riigi omanduses olevalt Koplimesa kü-sest läbiminekul koormatakse seda teeservituudiga. Pärast maa riigi omandisse vormistamist taotleb huvitatud isik juurdepääsutee rajamiseks riigimaale vajaliku teeservituudi, vastavalt detailplaneeringu lahendusele. Juurdepääsutee valikul seal lähtutakse kõrghaljastuse max. säilimise vajadusest – riigimaal kasutatakse olemasolevat metsasihti. Samale kasutusale jäävad ka planeeritav elektrivarustuse kaabelliin ja kraav, vastavalt tee lõikele DP joonisel, leht 5. Planeeritava tee projektkiiruseks on maks. 30 km/h. 4.0 m laiuse tupiktee otsas paikneb ümberkeeramispplats $R=6.0$ m. Parkimine korraldatakse üksikelamu juures – õue-alal, kus paikneb 2 parkimiskohta. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Planeeritav juurdesõidutee on maantee tüüpi, ilma äärekivita. Juurdepääs on kruusa või killustikkattega, mis sobib käsiteltava ala loodusliku fooniga. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tööprojekti käigus.

4.5 Tuleohutuse tagamine.

Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Ehitusala on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest.

Hoonete tulepüsisusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Hajaasustuses paikneva planeeritava elamu tuletõrjerveevarustus on soovitatav tagada min. 10 m³ tuletõrjerveereservuaari baasil. Tuletõrjerveevõtukohta või veevõtuluugi juurde tuleb tuletõrjeautode jaoks ette näha vähemalt 3.5 m laiune juurdesõidutee. Tupiktee otsas paikneb ümberkeeramispplats $R_{min}=6.0$ m. Tuletõrjerveevõtukohta rajamisel: asukoht määratakse hoone projekteerimise staadiumis. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt EVS 812, osa 6.

4.6 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Tegemist on inimsõbraliku miljööga keskkonnatingumuste loomise ja säilitamisega. Kuriteohtu vähendava meetmena näha ette piirded, et tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs õue-alale. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste ohtu. Pimedal ajal tuleb õue-ala valgustada.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

Veevarustus lahendatakse individuaalse puurkaevu baasil.

Puurkaevul on ette nähtud 10 m veehooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatiseid, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Kanalisatsioon Reoveed kanaliseeritakse individuaalse $V = 8-10 \text{ m}^3$ klaasplastist kogumismahuti baasil, mis kuulub vastavalt sõlmitud lepingutele perioodiliselt väljavedamisele. Kogumismahuti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Sadeveed Vastavalt OÜ REI Geotehnika poolt koostatud ehitusgeoloogilisele aruandele (töö nr 2555-09) on piirkonnas probleemiks kõrge veetase. Tegemist on ülaveega (jämepeurdmoreeni alumine osa on kuiv), mis levib peamiselt moreenpinnaste ülemises osas ega filtreeru pinnaste halbade filtratsiooniliste omaduste tõttu allapoole. Veetaseme alandamiseks tuleks rajada kuivenduskraav. Lähtuvalt uuringule rajatakse liigniiskuserioodil tekkiva sadevee ärajuhtimiseks hoonete ümber drenaaž. Sadeveed juhtida paralleelselt planeeritava teega rajatavasse kuivenduskraavi, mis suubub maapinna languse suunas soostunud alale. Vesi filtreerub kirde ja edela suunas Keila ning Maidla jõe poole.

5.2 Elektrivarustus

Käesolevaga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Maidla külas asuva Kopli 1 maaüksuse detailplaneering, eesmärgiga planeerida sinna üks üksikelamu krunt. Juurdepääs ja elektrivarustuse lahendus nähakse ette piki olemasolevat Kvartsi teed, mis paikneb Rapla maakonnas Kohila vallas Aespa külas – piirnedes AÜ maadega. Elektrivarustuse lahenduse aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.158280, 19.02.2009.a., kus planeeritava üksikelamu elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 2009.a sügisel valminud 10/0.4 kV komplektalajaamast „Sigma”. Olemasolev olukord Kvartsi teel on geoalusele kantud teostusjooniste alusel. Planeeritav 0.4 kV elektrivõrk on planeeritud rajada kaabelliinina, algusega „Sigma” komplektalajaamast omaette fiidrina, kuni planeeritava Kopli 1 maaüksuse piiril paiknevasse liitumiskilpi. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elaktripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeritavale üksikelamu võrguühenduse max. läbilaskevõime on arvestatud 3L 20A. Planeeritav kaabelliin kulgeb piki Kvartsi teed ning piki Kvartsi tee pikendust kuni Koplimesa maaüksuseni. Läbiminekul Koplimesa kinnistust kuni planeeritava Kopli 1 kinnistuni nähakse ette planeeritava juurdesõidutee ning elektriliini servituudi vajadusega ühisala.

Maakaablil on 1+1 m liiniservituut. Ristumisel sõiduteega paigaldada kaabel torusse. Trassi valikul on lähtutud olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisega, et võimalikult vähe rikkuda puude juuri.

Joonisel: DP leht 5 Põhijoonis ja tehnoõrgud paikneb planeeritava juurdesõidutee iseloomulik lõige koos planeeritava kaabelliiniga.

Olemasoleval transpordimaal Kvartsi tee ja selle pikendusel Kvartsi tee L1 on seadusjärgne kitsendus, kuhu servituute ei seata.

Koostas:

Tõnis Sirp