

SISUKORD

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1	PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2	OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING LINNA-EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED	3
3	ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS	3
4	PLANEERIMISLAHENDUS	4
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule	4
4.1.2	Kavandatud krundi ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitek- tuurinõuded	4
4.2	KINNISTULE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE	5
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	5
4.3.1	Haljastus ja heakord	5
4.3.2	Piirdeaed	5
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	5
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED ..	6
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	6
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	6
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	6

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus.

Saue valla ehitismäärus.

Saue Vallavalitsuse korraldus 29. mai 2007 nr 431 detailplaneeringu algatamiseks Jõgisoo külas Kautjala 3 kinnistul.

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud Saue valla üldplaneering

Saue Vallavolikogu 23. oktoobri määrusega nr 18 kehtestatud Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

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

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Topogeodeetiline alusplaan (möödistanud AS Geomark poolt 2007 .06 töö nr 6680)

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe katastriüksuse moodustamine, millest üks on elamu- ja teine maatulundusmaa sihtotstarbega ning ehitusõiguse seadmine ühe korteriga väikeelamute tarbeks.

2 OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING LINNA-EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Saue vallas, Jõgisoo külas, Kautjala 3 kinnistu maal.

Ala piirneb lõunast Kautjala 2 kinnistuga, idast Väriheina kinnistuga, põhjast Tooma 1 kinnistuga ja läänest Tooma 2 kinnistuga. Planeeritava kinnistu suuruseks on 10000 m².

Planeeritava ala maapind on ühtlase, võrdlemisi tasase reljeefiga. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 40.02..... 37.50m vahemikku.

Geomorfoloogilise ehituse poolest paikneb ala Põhja- Eesti moreentasandikul. Pinnakatteks on paeivi alusel veeristik ja moreen, mida katab veeriseid sisaldav muld. Pinnasevesi maapinnas ca 1,6 – 2,0 m sügavusel, võimalik veetõus sellest tasemest ca 0,5 m. Kandevõimelt on ehitus-geoloogilised tingimused head.

Kautjala 3 kinnistu on hoonestamata ja maakasutus käesoleval ajal puudub. Kinnistu sihtotstarve – maatulundusmaa.

Kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kinnistu ostumüügilepinguga on fikseeritud tähtajatu teeservituut Kautjala 2 (teenindav kinnistu) Kautjala 3 (valitsev kinnistu) kasuks.

Kinnistul puuduvad tehnovõrgud.

Planeeritava kinnistu lähiümbruses on algatatud mitmeid suuri detailplaneeringuid kuid kogu arendustegevus on seiskunud seoses halvenenud majandusliku olukorraga. Esialgu ei ole alustatud Tallinna Veele üle antavate vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitust, mis teenindaks kogu ümbruskonnas (üldplaneeringu järgi) ette nähtud väikeelamute rajooni

Järeldused kontaktvõõndi analüüsist:

Seoses tehnovõrkude väljaehitamise seiskumisega on võimalik kinnistule esialgselt planeerida ainult üks väikeelamu koos abihoonega.

3 ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS

- Saue Vallavalitsuse korraldusega 21.märtsist 2007 nr 259 algatatud detailplaneering Jõgisoo külas Tooma 1 maaüksusel.
- Saue Vallavalitsuse korraldusega 10.aprillist 2007 nr 299 algatatud detailplaneering Jõgisoo küla Ülase maaüksusel.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu eskiislahenduses muudetakse ühe katastriüksuse maa sihtotstarve elamumaa ja detailplaneeringuga antakse ehitusõigus ühe elamu ja abihoone rajamiseks ja lahendatakse krundi tehnoõrgud.

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu ala jääb Saue valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalasse, kus moodustatava elamumaa kinnistu minimaalseks suuruseks on 1500 m². Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.

4.1.2 Kavandatud krundi ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuurinõuded.

POS.1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitise alune pind	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu 9,0 m abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	1912 m ²
Täisehituse protsent:	3,5%
Hoonete suurim korruselisus:	üks+katusekorrus elamu; üks korrus abihoone

Arhitektuurinõuded

Uus projekteeritav elamu ja abihoone on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 30° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki (toonid – must, hall, tumepruun, antiik). Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale).

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Kitsendused

Servituudi vajadus Eesti Energia madalpinge kaablile. Maakaabli kaitsevöönd vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrusega nr 19 *Elektipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*

POS.2

Ehitusõigust maaüksusel ei ole

Maaüksuse kasutamise sihtotstarve:

100% põllumajandusmaa
(katastriüksuse sihtotstarve – maatulundusmaa)

Maaüksuse suurus:

8 088 m²

Kitsendused

Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 m.

4.2 KINNISTULE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE

Kinnistule juurdepääs on planeeritud Tooma ja Kautjala 2 kinnistute omanike poolt kasutatavalt külateelt. Kinnistu ostu-müügilepinguga on fikseeritud tähtajatu teeservituut Kautjala 2 (teenindav kinnistu) Kautjala 3 (valitsev kinnistu) kasuks.

Parkimiskohad (3tk) on ette nähtud ainult kinnistule.

Pärast Tooma 1 kinnistu detailplaneeringu järgset teedevõrgu väljaehitamist on võimalik Kautjala 3 kinnistule juurdepääs rajatavalt Tooma kvartali siseteelt.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Haljastus ja heakord

Kinnistule rajada kõrghaljastus. Koos elamu projekti tellimisega on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Hoone sissesõidu tee ja autode parkimisala on katta betoonkividega.

Krundile nähakse ette paigaldada kinnine konteiner olmejäätmete kogumiseks. Olmejäätmete kogumisel lähtuda Saue valla jäätmekäitluse eeskirjadest.

Vihmavesi immutatakse krundi pinda.

4.3.2 Piirdeaed

Piirdeaed rajatakse ümber õueala, kõrgusega kuni 1,5 m.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid. Hoone tulepüsivusklass on TP3.

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

Elamu on varustatud suitsuanduriga.

Välis tulekustutusvett saadakse Tooma detailplaneeringuga ette nähtud tuletõrjevee hüdrantist, mis asub ca 100 m kaugusel.

Elamule juurdepääsu lahendus läbi Kautjala 2 kinnistu on ajutine kuni Tooma 1 kinnistu teedevõrgu välja ehitamiseni.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- Naabrivalve
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal.

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu ala veevarustus ja kanaliseerimine on ette nähtud ajutise lahendusena vastavalt Saue Vallavalitsuse nõusolekule puurkaevu rajamisega ja kogumismahuti paigaldamisega kinnistule. Plastikust kogumismahuti suurus 10 m³.

Kinnistu omanikul on kohustus liituda rajatava piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni süsteemiga pärast selle välja ehitamist.

Sadeveed krundil immutatakse maapinda

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 157163.

Planeeritavate hoonete elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritavast Nappuse 10/0,4 kV alajaama 0,4 kV õhuliini fiidril F-1 elektriliiniga.

Olemasolevast puitmastist nr 5 paigaldatakse 0,4 kV maakaabelliin kuni liitumiskilbini asukohaga Kautjala 3 kinnistu piiri ääres. Joonisel on näidatud vajalik servituudi ala.

Liitumiskilpi on ette nähtud liitumispunkti kaitsmed, arvestussüsteemid ja pealüliti.