

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Kooskõlastuste koondtabel

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	5
3. PLANEERIMISLAHENDUS	6
4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	8
5. KÜTE JA ELEKTRIVARUSTUS.....	8
6. SIDEVARUSTUS.....	8
7. KESKKONNAKAITSE.....	8
8. TULEKAITSE.....	9
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.	10
10. MAAKASUTUSE BILANSS	10

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:5 000
2. Tugiplaan	M 1: 500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1: 500
4. Väljavõte Saku valla üldplaneeringust	-
5. Planeeringu illustratsioon	-

III LISAD

1. Saku Vallavalitsuse korraldus 28.november 2012.a. nr 1015 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise. (1 leht)
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Lisa 1, 28.november 2012.a. nr 1015. (2 lehte)
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Lisa 2, 28.november 2012.a. nr 1015. (2 lehte)
4. Planeeringuala skeem. Lisa 3, 28.november 2012.a. nr 1015. (1 leht)
5. Haldusleping Saku Vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks ja rahastamiseks (2 lehte)
6. Detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele (2 lehte)
7. Keskkonnamõju strateegilise algatamata jätmise teade ametlikes teadaannetes(1 leht)
8. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Saku Sõnumid (1 leht)
9. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Eesti Päevaleht (1 leht)
10. Saku Vallavalitsuse projektikomisjoni koosoleku protokoll 23.01.2014 (1 leht)
11. E kirjavahetus Maanteeameti ja Saku valla planeeringuspetsialistiga (2 lehte)
12. Maanteeameti tähelepanekud detailplaneeringu täiendamiseks (1 leht)
13. Kooskõlastused (3 lehte)
14. Kinnisturegistri väljavõte (2 lehte)
15. Katastriüksuse üksuse plaan (1 leht)
16. Eesti Energia liitumisleping (2 lehte)
17. Puurkaevu pass (6 lehte)
18. Reovee kogumismahuti sertifikaat (1 leht)
19. Kehtiva detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri (8 lehte)
20. Saku valla Kasemetsa küla Rommelga tee 2 maaüksuse mürataseme modelleerimine. Nov, 2013.a. ELLE OÜ. (9 lehte)
21. Saku valla Kasemetsa küla Rommelga tee 2 maaüksuse mürataseme modelleerimise lisa, August 2016.a. ELLE OÜ. (3 lehte)

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

HARJUMAA, SAKU VALD, KASEMETSA KÜLA, REMMELGA TEE 2.

Jrk. nr.	Kooskõlastaja organisatsioon, isik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse sisu	Märkused
1.	Projekteerija Majameister OÜ	08.02.2013	Joonised	Allkirjad	
2.	Põhja-Eesti Päästkeskus Dimitri Peterson	K-DP/12-2 01.04.2013	Kooskõlastusleht Põhijoonis tehnovõrkudega seletuskiri	Kooskõlastatud	
3.	Rommelga tee 4 V. Mänd M. Mänd	06.03.2014	Põhijoonis tehnovõrkudega	Detailplaneeringuga nõus	
4.	Puurkaevu omanikud M.Siim P.Siim	11.03.2014	Põhijoonis tehnovõrkudega	Detailplaneeringuga nõus	
5.	Maanteeamet		Põhijoonis tehnovõrkudega		
6.	Rommelga tee 2 A.Avango	07.09.2013	Tiitelleht joonised	Allkirjad	

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneering on koostatud Saku vallas, Kasemetsa külas, Rommelga tee 2, katastritunnus 71801:006:0329, kinnistule. Detailplaneering on koostatud vastavalt lähteseisukohtades antud nõuetele, planeerimisseadusele ja Saku valla ehitusmäärusele. Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kinnistu hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine, abihoone ja/või üksikelamu laienduse ehitamiseks ning Saku - Tõdva maantee äärde, Rommelga tee 2 krundi ulatuses, müratõkke rajamine. Detailplaneering on aluseks projekteerimisele.

1.1 Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud topograafilist plaani tehnoorkudega. Geodeetilised tööd teostas Geodeesia 24 OÜ, 25.01.2013.

Detailplaneeringu koostamise alused:

Planeerimisseadus.

Tuleohutusseadus.

Elektriohutusseadus.

Teeseadus.

Saku valla üldplaneering. Saku vallavolikogu 09.aprill.2009.a. otsus nr 22.

Saku valla ehitusmäärus. Saku Vallavolikogu 14.mai 2009.a. määrus nr 5.

Saku Vallavalitsuse korraldus nr 1015. 28 nov. 2012.a. detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Põhja - Kiipsu mü detailplaneering. Saku Vallavalitsuse korraldus nr 812. 18.07.2003.a.

Omandiõigust tõendavad dokumendid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Maastikuline iseloomustus

Planeeritav maa-ala, paikneb Harjumaal, Saku vallas, Kasemetsa küla põhjapoolses servas. Kinnistu suurus 2556 m². Saku valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tiheasustusega alal, kus maakasutuse juhtotstarbeks on pere ja ridaelamumaa. Detailplaneering ei sisalda Saku valla üldplaneeringu muutmist. Kinnistu on tasase reljeefiga, osaliselt kõrghaljastatud. Ala piirneb põhja küljest Rommelga teega (katastritunnus 71801:006:0332). Idast Rommelga tee 4 (katastritunnus 71801:006:0328) ja lõunast Uus- Preeria (katastritunnus 71801:006:1041) elamukruntidega ning läänest Saku - Tõdva maanteega nr 11342 (katastritunnus 71801:006:1014). Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ca 2700 m². Juurdepääs kinnistule on Rommelga teelt. Planeeritaval alal on mitmeid piiranguid. Saku-Tõdva riigimaantee nr 11342 kaitsevöönd mille laius äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit. Maakaabli kaitsevöönd 2 m kehtib liitumiskilbi ja hoone vahelisele toitekaablile ja krundi läänepiiril paiknevale maakaabli trassile.

2.2 Haljastus ja heakord

Kinnistu on väheses ulatuses kõrghaljastatud. Esineb okas ja lehtpuid, on külvatud muru. Piirdeks naaberkinnistutega on metallpostidele toetuv võrkaed kõrgusega 1,5 m. Aiavõrgu ja postide värv roheline. Prügikonteineri soovituslik asukoht krundil värava juures.

2.3 Hooned, rajatised ja maakasutus

Kinnistul on: ühepereelamu ehitisregistri kood 120286470 ja Saku-Tõdva maantee nr 11342 äärde rajatud ebaseaduslik müratõkkevall. Planeeritav Rommelga tee 2 kinnistu katastritunnus 71801:006:0329, suurusega 2556 m². Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 2700 m². Maakasutuse sihtotstarbega 100% elamumaa. Kinnistu omanik on Andres Avango.

Planeeritava kinnistu piirinaabrid on Rommelga tee (katastritunnus 71801:006:0332), 11342 Saku-Tõdva tee (katastritunnus 71801:006:1014) ning Rommelga tee 4 (katastritunnus 71801:006:0328) ja Uus-Preeria (katastritunnus 71801:006:1041) maaüksused.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeringualal on uusehituseks kommunikatsioonid olemas.

Hoone elektrivarustuseks on sõlmitud võrguleping nr 27018199 Eesti Energiaga, peakaitse 3x25 A.

Joogi- ja majandusvee varustuse lahendus on puurkaevu baasil, puurkaevu pass nr 512 SL (riiklik registri nr 20349) mis on rajatud Rommelga tee elamukruntide tarvis.

Reoveekanalisatsiooni eelvoolu süsteem käesolevalt detailplaneeringualalt puudub. Kinnistu sissesõidutee lähedusse on paigaldatud plastikust sertifitseeritud reoveekogumismahuti mahuga 10 m³.

2.5 Üldplaneering

Detailplaneering asub Saku valla üldplaneeringu alal. Detailplaneering ei muuda kehtivat Saku valla üldplaneeringuid. Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala tiheasustusega pere- ja ridaelamu maale.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Rommelga tee 2 kinnistu suurus on 2556 m². Kinnistu asub Saku-Tõdva maantee nr 11342 kaitsevööndis.

Detailplaneeringuga esitatakse kinnistu hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine, lisaks olemasolevale üksikelamule, abihoone ja/või üksikelamu laienduse ehitamiseks ning müratõkke rajamine Saku-Tõdva maantee nr 11342 äärde Rommelga tee 2 kinnistu ulatuses.

Tegemist on olemasoleva hoonestusega alaga. Kehtiv detailplaneering annab õiguse ehitada antud kinnistule maksimaalselt ühe üksikelamu ja ühe abihoone ning on nimetanud müratõkkeseina ehitamise kaalumist vastu asfalteed. Käesolev detailplaneering soovib muuta:

- Laiendada Rommelga tee 2 ja Rommelga tee 4 vahelist hoonestusala piiri, kus hoonestusala kaugus Rommelga tee 4 krundipiirist jääb 1,2 m.
- Laiendada Rommelga tee 2 ja Uus-Preeria kinnistu vahelist hoonestusala piiri, kus hoonestusala kaugus Uus-Preeria hoonestusest jääb vähemalt 8m või krundi piirist 4m.
- Laiendada Rommelga tee 2 hoonestusala piiri Saku-Tõdva maantee nr 11342 poole.
- Suurendada Rommelga tee 2 krundi ehitusõigust kolme hooneni.
- Suurendada Rommelga tee 2 krundi ehitusalust pinda kuni 400 m².
- Saku - Tõdva maantee nr 11342 äärde müratõkke rajamine Rommelga tee 2 kinnistu piires.
- Planeeritav abihoone ja/või üksikelamu laiendus jääb Rommelga tee 2 olemasoleva üksikelamu ja Rommelga tee 4 krundi vahele, olemasoleva unikivist sissepääsutee vastu. Sissepääs hoonesse põhja poolt. Ehitis on trapetsi kujuga, orienteeruvalt 70 m² ehitusealuse pinnaga.

Planeeringu koostamisel arvestatakse olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või mõne muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal.

3.1 Hoonestustingimused

Rommelga tee 2 kinnistu on lubatud hoonestada üksikelamu ja kahe abihoonega. Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suund on paralleelselt või risti Saku - Tõdva maanteega nr 11342. Üksikelamu maksimaalne kõrgus keskmisest maapinnast on 9 m katuseharja peale, katusekalle 20° - 50°. Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 6 m, katusekalle 0 - 45°. Sajuvete kogumine või immutamine pinnasesse toimub kinnistul. Ei ole lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil. Kinnistu maksimaalne ehitusalune pind on 400m².

Juurdeehituse ja/või abihoone arhitektuur peab olema lihtne ning arvestama piirkonnas väljakujunenud arhitektuurset laadi. Projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsimusklass oleks TP-3.

Juurdeehituse ja/või abihoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Abihoone ja/või juurdeehituse eskiisprojekt(id) kooskõlastada eelnevalt Saku valla arhitektiga.

3.2 Müratõke

Müratõkke rajamise vajadus on tingitud Rommelga tee 2 krundi elanike häiritusest liiklusest põhjustatud müra ja vibratsioonist. Selle tõttu on lastel õues olemine häiritud ja tipp-tunnil õues viibides muutuvad nad nähtavalt närviliseks. Samuti on tipp-tunnil õues omavahel rääkimine häiritud.

Planeeringualale on koostatud mürataseme modelleerimine novembris 2013.a. ja lisa modelleerimine august 2016.a. OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (ELLE OÜ) poolt. Koostatud aruanded on lisatud detailplaneeringu kausta.

Krundi peamiseks mürataseme määrajaks on Saku-Tõdva maanteel nr 11342 toimuv liiklus. Aruandest selgub, et võrreldes ilma müratõkkeseinata olukorraga, väheneb müratase kinnistul müratõkkeseina rajamisel arvutuslikult kuni 7 dB (sõltuvalt krundi osast). Suurim efekt on seejuures krundi maanteepoolsel küljel, vahetult müratõkke taga. Hoonestusalal väheneb müratase kuni 4 dB. Olemasoleva (2015. a) liiklussageduse korral oleks müratase krundil vahemikus 50 – 61 dB päeval ja vahemikus 45 – 53 dB öösel. Planeeritaval hoonestusalal jääks müratase vahemikku 50 - 58 dB päeval ning 45 - 51 dB öösel.

Liiklusmüra tõkestamiseks planeeritakse rajada maanteega paralleelne ning piki kinnistu lõuna- ja põhjapiiri ca 5 m ulatuses pikendatud müratõkkepiire kõrgusega kuni 2 meetrit.

Olemasolev ebaseaduslik vall likvideeritakse.

Müratõkkeseina ehitamiseks valitud materjalid peavad sobima keskkonda. Täpsem müratõkke ja vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Kinnistu asub Saku-Tõdva riigimaantee nr 11342 kaitsevööndis mille laius äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

Maakaabli kaitsevöönd 2 m kehtib liitumiskilbi ja hoone vahelisele toitekaablile ja krundi läänepiiril paiknevale maakaabli trassile.

3.4 Heakorrastus ja haljastus

Võimalikult säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Prügikonteiner paigutada krundile, soovitatavalt sissesõidu värava lähedusse. Jäätmete käitlemisel lähtuda Saku Vallavolikogu määrusest "Jäätmehoolduseeskiri". Kinnistu piiratakse naabrite poolsest küljest metallpostidele toetuva traat-võrkaiaga ja Rommelga tee poolsest küljest kivipostidele toetuva puitlipp aiaga. Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m.

3.5 Parkimine ja liikluskorraldus

Elamumaa krundile on planeeritud 2 parkimiskohta. Juurdepääs krundile on Rommelga teelt

4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

4.1 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud puurkaevu baasil, mis on rajatud Rommelga tee elamukruntide tarvis, puurkaevu pass nr 512 SL

4.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on lahendatud sertifitseeritud plastist kogumismahutiga. Mahuti suurus 10 m³. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trasside väljaehitamisel on kohustus nendega liituda. Vastavalt Saku valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale tuleb peale üldtrassidega liitumist ühe aasta jooksul likvideerida kogumismahuti (alates liitumiskuupäevast).

5. KÜTE JA ELEKTRIVARUSTUS

5.1 Küte

Olemasoleval üksikelamul on õliküttekatla baasil vesipõrandaküte esimesel korrusel ja radiaatorid katusealusel korrusel. Esimesel korrusel on kamin. Niisketes ruumides elektriga põrandaküte.

5.2 Elektrivarustus

Kinnistu on liitunud Eesti Energiaga, võrguleping nr 27018199. Liitumispunkt, toitekaabli kingadel, paikneb Rommelga tee 3 kinnistul olevas liitumiskilbis. Elektrivarustus liitumiskilbist hoonesse tagatakse maakaabliga. Võrguühenduse läbilaskevõime 3x25A.

6. SIDEVARUSTUS

Kinnistul puudub ja ei ole planeeritud kaabliga sidevarustust. Sidevarustus on lahendatud raadioühendusena.

7. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju tegevuse alal ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele. Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastusvõimet. Otseselt ümbuskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata.

Üksikelamu katustelt juhitakse vesi sadevee kanalisatsiooni, mis juhib sadeveed Rommelga tee äärsesse kraavi.

Jäätmete käitlemisel lähtuda Saku Vallavolikogu määrusest "Jäätmehoolduseeskiri" vastu võetud 11.03.2010 nr. 9. Üksikelamu tekkivad olmejäätmed paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Üksikelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt.

8. TULEKAITSE

- Arvestatud on Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004. a määrust nr 315, Tuleohutuse seadust 01.09.2010 ja 2. septembri 2010. a määrust nr 44.
- Detailplaneerimisprojektis on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitse norme.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud puurkaevu maa-alale ehitatava soojustatud tuletõrjevee reservuaariga mahtuvusega 54 m³ (kooskõlastus kehtivast detailplaneeringust). Kaugus hoonest 30 meetrit.
- Tuletõrjetehnika juurdepääs hoone(te)le on tagatud Rommelga teelt.
- Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9, abihoonel 6 m.
- Hoonete maksimaalne korruselisus on 2 (1 täis- ja 1 katusekorrus).
- Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3.
- Planeeritavate hoonete vaheline kaugus naaberkiinnistul asuvatest hoonetest peab olema vähemalt 8m. Kui vahemaa on väiksem ehitatakse hoonete vahele nõuetele vastav tulemüür.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Välisvalgustuse väljaehitamine
- Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud krunt.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- ebaseadusliku müratõkkevalli likvideerimine enne müratõkkeseina rajamist
- ehitusprojektide koostamine
- ehituslubade väljastamine Saku Vallavalitsuse poolt
- ehitamine
- kasutuslubade taotlemine valminud ehitistele

11. MAAKASUTUSE BILANSS

1. PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	2556	m ²	
s.h. KRUNDITUD ALA	2556	m ²	
2. KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	1		
3. KRUNDITUD MAA BILANSS (KATASTRILÜKSUSE LIIKIDE ALUSEL)			
E - elamumaa	2556	m ²	100,0%
4. KAVANDATUD TÄISEHITUSE %	15,6	%	
6. PARKIMISKOHTADE ARV			
	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	
	2	2	