

I OSA: SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....	3
3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED.....	4
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	5
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	5
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	5
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	5
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	5
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	5
6. EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	5
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid	6
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	6
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....	7
7.1. Elektrivarustus.....	7
7.2. Veevarustus.....	7
7.3. Kanalisatsioon.....	7
7.4. Küte.....	7
7.5. Side.....	8
8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	8
9. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	9
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....	9
11. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	9

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Indreku kinnistu detailplaneering on valminud kinnistu omaniku Marit Lilienthali tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ ajavahemikul veebruar 2008 kuni jaanuar 2009. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine. Detailplaneering on Indreku kinnistul lähemate aastate ehitustegevuse aluseks. Detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut.

Planeeritava ala suurus on 12487 m² ja see asub Rapla maakonnas, Kaiu vallas, Vahastu külas. Maaüksuse sihtotstarve on elumumaa.

Planeeritaval maa- alal asub lähemat käsitlemist leidev Indreku kinnistu. Nimetatud kinnistu katastriüksus on registreeritud Rapla maakatastris 16.06.1998.a., katastriüksuse tunnus on 27701:005:0400, registriosa number on 592937, suurusega 1,25 ha.

Geodeetilise alusplaani koos tehovõrkude ja kinnistupiiridega koostas Optiset OÜ (reg. nr. 10558430) , töö nr. R- 29/08.

Planeeritav maa- ala on elektrienergiaga varustatud. Planeeritaval maa- alal on joogivee saamise võimalus (salvkaev), kanalisatsioonisüsteem lokaalne.

Planeeritav ala on reljefne, endine õuemaa ja looduslik rohumaa. Esineb üksikuid kõrgeid puid.

Planeeringualal ega ala vahetus läheduses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Kaiu vallale on kehtiv üldplaneering, mis on kinnitatud 21. veebruaril 2003.a. Kaiu Vallavolikogu määrusega nr. 4.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kaiu Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadest, Kaiu valla üldplaneeringu nõuetest, Kaiu valla arengukavast aastani 2013, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

Koostaja: Töö koostas projektijuht arhitekt- planeerija Kaie Enno

1.1. Indreku kinnistu üldiseloostus

Asukoht

Indreku kinnistu asub Rapla maakonnas Kaiu vallas Vahastu külas. Kaiu vald asub Tallinnast 60 km ja Raplast 25 km kaugusel Rapla maakonna kirdenurgas. Kaiu vald piirneb Harju maakonna Kõue vallaga, Järva maakonna Väätsa vallaga ning Rapla maakonna Kärü, Kehtna ja Juuru vallaga. Kaiu vallal on kolm suuremat keskust: Kaiu, Kuimetsa ja Vahastu ning lisaks 10 küla. Valla pindala on 261 km². Haritavat maad on 6088 ha ja metsamaad 11009 ha. Puhas ja looduslähedane elukeskkond ongi selle valla põhiline rikkus. Kaiu vallas on elanikke 1538.

Vahastu küla elanike arv seisuga aastal 2006 oli 113 inimest.

Olemasolev olukord

Planeeritav Indreku kinnistu on 1,25 ha suurune maa- ala, mille sihtotstarve on elamumaa.

Planeeritav maa- ala on kaetud loodusliku rohumaaga. Krundil asetsevad üksikud suured puud. Ala on hoonestamata, kinnistul asub ainult salvkaev ja kelder, mis likvideeritakse. Kommunikatsioonidest on olemas elekter. Juurdepääs krundile on Peitema talu teelt.

Planeeritav ala külgneb kirdest Vahastu metskonna (27701:005:0660) maaüksusega, lõunast Otsa (27701:005:0945) maaüksusega ning loodest Peitema (27701:005:0411) maaüksusega.

Planeeritava alal ei asu kaitsealuseid objekte.

Uusehituseks sobiv ala asub maa- ala edelapoolses osas rohumaa alal.

Maapind on suhteliselt ebatasase reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 70,94- 76,45.

1.2. Kavandatav tiik

Detailplaneeringu üheks koostamise põhjenduseks on kajastatada kavandatava tiigi rajamist, mida planeeritakse kasutada oma tarbeks kalakasvatuse ja rekreatiivsel eesmärgil. Kavandatava tiigi ligikaudne veepindala on ~4000m². Tiik on võimalik rajada postidevahelisele alale. Ettevalmistustööde käigus eemaldada ja koorida huumuspinnas. Peale ettevalmistustööd rajada tiik. Tiigi rajamine on soovitatavalt läbi viia 2-s või 3-s etapis. Väljakaevatav pinnas ladustada kinnistu omaniku poolt valitud sobilikus kohas. Osa pinnast saab kasutada juurdepääsutee aluse rajamisel. Väljakaevatav pinnas (kogumaht ca. 20000 m³) on sobilik kasutada täitematerjalina ehituses. Tööd teostada etapiviisiliselt. Tiigi kaldad kaevata nõlvusega 1:2,0. Tiigi põhja projekteeritud kõrgus oleks 67,50 m, soovitatav veepind oleks 70,20 m ning kalda kõrgus oleks 72,65 m. Veekihi paksus tiigis (2,70 m) on suurem kui 1,80 m, mis väldib tiigi kiire täiskasvamise veetaimedest. Tiigi sügavus on valitud lähtuvalt olemasoleva kaevu veetasemest (70,20 m), eeldusel, et ka kuivematel perioodidel oleks tiigis vähemalt 1,7-1,8 m vett.

Peale kaevetöid nõlvvad ja lähiümbrus planeerida, teostada murukülv ja haljastada.

Tiigi rajamisest on teadlik Kaiu vallavalitsus ning valla poolt puuduvad vastuväited tiigi rajamiseks.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Käesolev detailplaneering näeb ette 1,25 ha suurusele Indreku kinnistule moodustada üks elamumaa krunt.

Krundile on ette nähtud hoonestusala tulenevalt sobilikust hoonestuse asukohast Hoonestusala määramisel on arvestatud loodusliku olukorraga, võimalike juurdepääsuteede asukohtadega, tuleohutuskujadega, rajatavate hoonete ning rajatiste võimalike asukohtade ja arvuga.

3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED

Krundi ehitusalale nähakse ette ehitusõigus.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Kaiu valda ehitatavate elamute rajamine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektidele. Hoonete ehitusprojektide koostamise eel kooskõlastada eskiislahendused omavalitsusega. Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

Elamu ja abihoonete projekteerimisel kasutada katusekaldeid 20°- 45°. Õuealale rajada võrdse katusekaldega hooned.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Olulisemate nõuetena on planeeritud antud alale:

- Hoonestuse kõrgus 2 korrust
- Maksimaalne ehitusalune pind 350m²
- Maksimaalne hoonete arv krundil 2
- Hoonete projektide eskiisid kooskõlastatakse eelnevalt vallavalitsuses
- Hoonestamisel jälgitakse piirkonnas senist väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ning teede- platside asukohad. Aedade rajamisel eelistada puitlippaedu või võrkaeda kombineerituna hekiga. Kõrgus maksimaalselt 1.40 meetrit.

3. 1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Indreku kinnistu sihtotstarbeks on elamumaa.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

Krunt nr. 1 001. Elamumaa E = 100 %

Planeeritud krundi sihtotstarve on kajastatud ehitusõiguse tabelis. Põhiotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Krundile on määratud lubatud suurimaks hoonete arvuks kaks hoonet: elamu ja üks abihoone. Elamu on mõeldud ühepereelamuna.

3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurimat ehitusalust pinda krundi ehitusalal reguleerib ehitusala maksimaalne täisehitus, näidatud ehitusõiguse tabelis pindalaliselt. Maksimaalne lubatud ehitusalune brutopind on 350 m².

3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Määratud on maksimaalne lubatud kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus olemasolevast maapinnast) elamul 8,0 meetrit, abihoonel 6,0 m. Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud Joonisel DP 3 Põhijoonis.

Hoonete ja rajatiste ning krundisiseste teede ning kommunikatsioonide täpne asukoht määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Ühised tehnoorkude trassid rajada kooskõlastatult trassi läbivate kinnistute omanikega.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleval ajal on planeeringualale juurdepääs Peitema talu teelt. Detailplaneeringu elluviimisel rajatakse uus krundisisene tee ning mahasõit vallasiseselt avalikult kasutatavalt teelt.

Krundile planeeritakse neli parklakohta.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb rajada krundile uus kõrghaljastus.

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Planeeritav ala on valdavalt endine taluõuema ja osaliselt looduslik rohumaa. Vihmaveed hajutatakse oma krundi piires, arvestades kuivenduskraavidega. Sadeveed liiguvad kagu- loode suunas.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse Eesti projekteerimismõistetest, EV määrusest nr.315, 27.10.2004.a. tulenevatest nõuetest.

6. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete tulepüsivusklass planeeritava alal on TP3. Tulepüsivusklass on määratud madalaima lubatud tulepüsivuse järgi.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseksiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada hoonete ja maapealsete rajatiste püstitamist on tähistatud ehituskeelualadena. Ehituskeelualad on määratud lähtudes ehitamiseks sobimatutest aladest ning tuleohutuskujadest.

6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrje välisveevarustus tuleb üldjuhul rajada kõikidele hoonestatud kinnistutele. Tuletõrje välisveevarustust ei pea rajama kuni kahe korruselise hoonestusega aedlinnades ja –linnaosades, kus ei ole ühisveevärki. Sel puhul saadakse tuletõrjevesi veemahutitest, looduslikust veekogust või organiseeritakse vee juurdevedu päästetehnika abil.

Vastavalt projekteerimisnormidele on hajaasustusega piirkonna ühepereelamute arvutuslik vooluhulk välistuletõrjeks 5 liitrit/ sekundis. Tulekahjude üheaegsus kuni 30 000 elanikuga piirkonnas- 1. Tulekahju arvutuslik kestus kuni 2 korruseliste hoonetega piirkonnas kuni 2 tundi.

Tuletõrje veevõtukoht asub ca 2 km kaugusel planeeritavast alast Vahastu metskonna maa- alal (katastri tunnus 27701:004:0450) rekonstrueeritud Selgemäe karjääris. (vt. lisa: väljavõte Maa- ameti kodulehelt)

Kuna planeeringualale on kavandatud tiik, rajatakse eeskirjadele vastav tuletõrjeveevõtu koht oma kinnistule (EVS 812 osa 6).

Hoonete projektides tuleb täpsustada vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib projekti läbivaatamise käigus piirkonna päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialist.

Mahasõit krundile rajatakse nii, et seal on võimalik päästeautodega sõita igasugustes ilmastikutingimustes. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Lääne- Eesti Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnoõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

Kõrghaljastuse rajamiseks vajalike puu- ja põõsaliikide valikul arvestada mulla omadusi ja veerežiimi, eelistada piirkonnas looduslikult kasvavaid liike.

Elektrikaabli, vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönditesse puid- põõsaid mitte istutada, kuna juurestik rikub kommunikatsioone ja raskendab nende remonttöid.

7. 1. Elektrivarustus

Planeeringuala läbib kaks 0,4 kV õhuliini ja 10 KV kõrgepingeliin.

Planeeringu koostamise käigus taotleti Eesti Energia AS Jaotusvõrgult tarbimistingimuste muutmist ning OÜ Jaotusvõrgule kuuluva elektripaigaldise ümbertõstmist kinnistu piires.

OÜ Jaotusvõrguga on sõlmitud liitumisleping nr. 128825 tarbimistingimuste muutmiseks.

Enne kaitsme nimivoolu suurendamist võrguühenduse läbilaskevõime 3X 25 A.

Soovitav peakaitsme suuruseks on 3X 32 A.

Liitumispunkt enne ja pärast tarbimistingimuste muutmist asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis asub võrguettevõtja mastil.

OÜ Jaotusvõrguga on sõlmitud võrgu lisateenuse leping nr. 128826 võrgu ümberehituseks kliendi soovil, kus kinnistul asuvad OÜ jaotusvõrgule kuuluvad 0,4 kV õhukaabelliinid tõstetakse ümber kinnistu piires piki lõunapoolset kinnistu piiri (vt. Joonis DP3).

7. 2. Veevarustus

Kinnistul asub salvkaev. Kinnistu uue hoonestuse tarbeks on võimalik tagada veevarustus rajatava puurkaevu baasil, puurkaevu sanitaarkaitsevööndi suuruseks on $R = 10$ m. Puurkaev hakkab paiknema Indreku kinnistul.

7. 3. Kanalisatsioon

Planeeritavale maa- alale rajatakse lokaalne kanalisatsioonisüsteem. Krundile paigaldatakse 10 m³ kogumismahuti, mida regulaarselt tühjendab vastavat litsentsi omav firma.

Täpsed kanalisatsiooniehitiste asukohad ja tehnilised lahendused nähakse ette hoone ehitusprojekti

Sadevete kogumiseks eraldi sadeveekanalisatsiooni ei planeerita rajada.

7. 4. Küte

Hooneid köetakse lokaalsest katlamajast või ahjudega. Võimalik on kasutada ka elektrikütet. Kütteliigi valimisel juhendada keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning kütustest.

7.5. Side

Vastavalt Elion Ettevõtte AS väljastatud Tehnilistele Tingimustele nr. 7920509, 20.12.2007.a. planeerida planeeritavale elamule maakaablitrass alates kaablijaotuskapist VAH 304.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Seoses uue hoone rajamisega ja maa- ala kasutuselevõtuga nähakse ette vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks järgmised keskkonnakaitse abinõud:

1. maa- ala korrastamine
2. vee- ja kanalisatsioonirajatised
3. trasside kaitsekoridoride lähedale haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega ja 1,5 m kuni 10 m kaugusele trassi teljest puid ja põõsaid mitte istutada
4. maaüksusel tekkivate jäätmete sorteerimine, ladustamine ja äravedu vastvat litsentsi omava firma poolt

Joogivee saamiseks rajatakse puurkaev.

Kavandatav mahasõit on kruuskattega tee.

Sadeveed hajutatakse maaüksusel oma krundi piires.

Antud piirkonna prügimajandus on Kaiu valla poolt organiseeritud vastavalt olemasolevatele võimalustele. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga, mis tegutseb Kaiu vallas.

Arvestades eelpool toodud soovitusi, muudab maa kasutamine olemasolevat keskkonnaolukorda märgatavalt paremuse poole.

9. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkude tähistatud koridorid (kaitsetsoonid) märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted liiniservituutide kohta.

Rajatav juurdepääs klassifitseeritakse Teeseaduse alusel erateeks, tee on mõeldud kinnistu omanikule kasutamiseks, omanik tagab ka tee korrashoiu. Tee kasutamiseks sõlmida omaniku ja tee kasutajate vahel notariaalne servituudileping.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnete vastu vastupidavate hoonete kavandamist. Tuleb küll tõdeda, et täielikku turvalisust pole võimalik luua, kuid vähendada saab kuriteo toimepanekut soodustavaid asjaolusid.

Kokkuvõtte rakendatavatest meetmetest:

1. Projekteerimisel on tähtsaim, et hoonetele ei oleks lihtne märkamatuks ligi pääseda, selleks on planeeritud krunt ilma kõrgete plankaedadest piireteta. Planeeritud on õueala välisvalgustus, krundid korrastatakse ning täiendav haljastus rajatakse vastavalt turvapõhimõtetele- suurte puude alused puhastatakse võsast, madalhaljastus projekteerida nii, et see ei jääks naabrite poolt varjama vaadet ustele ja akendele.
2. Välisustele paigaldatakse turvalukud.
3. Piirkonnas saab rakendada naabrivalve süsteemi.

11. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

1. Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad EV 27.20.2004.a. määrusest nr. 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.
2. Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.
3. Teeseadusest tulenevad kitsendused.
4. Veeseadusest tulenevad kitsendused.

Koostas:

Kaie Enno arhitekt- planeerija