

PLANEERINGU KOOSSEIS:

SISUKORD

A. SELETUSKIRI	2
1. ÜLDOSA.	2
2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.....	2
3. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
3.1 Maakasutus.	4
3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs.	4
3.3 Juurdepääs.....	4
3.4 Tehnovõrgud.	4
3.5 Piirangud.	4
4. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
4.1 Kinnistute moodustamine	4
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.....	5
4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse abinõud	6
4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.....	6
4.5 Liikluskorraldus ja teed.....	6
5. TEHNOVÕRGUD	7
5.1 Veevarustus.....	7
5.2 Kanalisatsioon.....	7
5.3 Elektrivarustus.	7
5.4 Sidevarustus	7
5.5 Vertikaalplaneerimine.....	7
5.6 Küte.....	7
6. TULEKAITSE ABINÕUD.....	8
7. SERVITUUDID.....	8
8. PLANEERINGU REALISEERIMINE	8
B. JOONISED	9
DP-01 PLANEERINGUALA SITUATSIION M 1:2000	9
DP-02 TUGIPLAAN M 1:500.....	9
DP-03 PÕHIJOONIS M 1:500.....	9
DP-04 VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST M 1:10000.....	9
C. MENETLUSE DOKUMENDID.....	10
D. LISAD.....	11
E. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	12

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud:

- Aegviidu vallavolikogu otsus nr.6 (17.02.2017)
- Jõe tn. 14 topo - geodeetiline alusplaan töö nr.044-G-17 firmast Aamos Atlas OÜ mõõtkavas M 1:500 (14.03. 2017)
- Aegviidu valla üldplaneering
- Aegviidu valla ehitusmäärus

2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Anija vallas Aegviidu alevikus Jõe tn.14, mis on katastritunnusega 11201:001:0061 pindalaga 1784m². Maa kasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala suurus on 1800m².

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- ühele üksikelmule ja kahele abihoonele hoonestusala määramine ja ehitusõiguse piiritlemine
- juurdepääsu ja tehnovõrkude määratlemine
- servituudi asukoha määramine
- keskkonnakaitseliste abinõude määramine

Üldplaneeringu vastavus

Planeeringuala asub vastavalt Aegviidu valla kehtestatud üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega asustusosal. Planeeringuala on hoonestamata. Vastavalt üldplaneeringule on tegemist elamumaaga.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat sihtotstarvet ja detailplaneering vastab üldplaneeringule.

Fotod kinnistust:

Foto 1 on näha aia piirist algav kinnistu piir



Foto 2 on naaber kruntide hoonestus



3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Maakasutus.

Planeeringuala suurus on ca 1784m². Kinnistute sihtotstarbe on elamumaa. Üldplaneeringujärgne maakasutus on elamumaa.

3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala on suhteliselt tasane kõikides ca 0,5m, mille maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 6,50-47,09m. Krunt on osaliselt kõrghaljastusega ja samas ka võsastunud.

Krundil on kitsendusteks sidekaabli kaitsevöönd 1+1m kaablist, teekaitsevöönd 10m ja kraavikaitsevöönd 2m.

Piirkonda iseloomustavad valdavalt ühepere elamud, mis on ehitatud viilkatusega. Viimistlusmaterjalidena on kasutatud valdavalt laudist.

Krunt on ümbritsetud olemasoleva hoonestusega, nagu on näha fotolt 2.

3.3 Juurdepääs.

Planeeritavale alale toimub ligipääs olemasolevalt asfalt kattega Jõe tänavalt, katastrikoodiga 11201:001:0134.

3.4 Tehnovõrgud.

Kinnistul asub olemasolev sidekaabel.

3.5 Piirangud.

Antud piirkonnas on piiranguks kaablikaitsevöönd 1+1m ja teekaitsevöönd 10m tee välimisest servast. Lisaks on olemasolev kraav, mida ei tohi kinni ajada. Hoonestusala määramisel on seda võetud arvesse.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Kinnistute moodustamine

- Kinnistu suurus ja sihtotstarve jääb samaks, jagamist planeeritud ei ole.

4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.

- Elamumaa ehisealune pindala on kuni 300m² ja maksimaalne täisehituse protsent on 17%. Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse planeeringu järgset ehitusalust pindala, ehitiste aluste pindalade summana ehitustiku mõistes.
- Hoonestusala on määratud vastavalt sellele, kus asub sidekaabli kaitsevöönd, kraavikaitsevöönd ja teekaitsevöönd.
- Projekteeritavad hooned peavad paiknema hoonestusalas.
- Hoonestusviis on lahtine paralleelne teega või krundi piiridega .
- Põhihoone maksimaalne kõrgus 8m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5m
- Hoonete suletud bruto pindala kokku 600m².
- Elamumaa krundile võib ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.
- Elamu kuni 2 korrust (katusealune korrus) ja abihoonel 1 korrus
- Katusekalle 15-45 kraadi.
- Min. tulepüsivus TP3
- Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale, keelatud on kasutada plastikust imitatsioone. Materjalidest eelistada puitvoodrit, mida kombineerida loodusliku kiviga, nagu on piirkonnale iseloomulik. Toonidest kasutada pastelseid ja sooje värve.
- Katusekattematerjal on ühetooniline; materjalina kasutada katusekivi või puitlaastu või plekki, toon tume (must, tumehall, tumepruun).
- Sokkel – viimistluseks betoon, krohv, murtud paas, maakivi.
- Abihoone ja piire peavad olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.
- Parkimine on lahendatud omal krundil.
- Kooskõlastada hoonete ehitusprojekt Põhja-Eesti Päästkeskusega.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada joonised kavandatavast piirdeaiast.
- Ehitusjäätmete käitlemisel lähtuda Aegviidu valla heakorra eeskirjadest, jäätmete täpsem käitlemine anda ehitusprojekti seletuskirjaga.

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja lisaks:

- Ehitusseadustik 1. Juuli 2015
- EVS 932-2017 „Hoone ehitusprojekt“
- Majandus- ja taristuminister 02.07.2015 määrusele nr 85, „Eluruumile esitatavad nõuded“.
- Projekti vormistamisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr. 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Majandus- ja taristuminister „Nõuded ehitusprojektile“ on vastu võetud 17.07.2015 ja määruse nr on 97.

4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritava ala piirkonnas on valdavalt maa kasutamise otstarve elumumaa ja lähimad naabrid jäävad 50m kaugusele. Planeeringuga likvideeritavaid suuri puid ei ole, krunt on tuleb puhastada osaliselt võsast.

Krundi piirde kavandamisel lähtuda antud piirkonnale iseloomulikest piiretest. Keelatud on kavandada umbseid plankpiirdeid. Piirete joonised esitada ehitusprojekti esitamise aegu. Omal krundil näha ette parkimine vähemalt 2 autole.

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele. Moodustatava kinnistu valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Planeeritud elamu asukoha äärde jääb kraav, kuhu juhtida pinnase ja sademeveed. Välistada vee valgumine naaberkinnistule.

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitselise otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riski analüüs. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimide täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.

Kuritegevuse riskide vähendamise aluseks on EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteoohu ning pidurdab kurjategijaid);
- kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada lipp või võrkaedasid);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid;

4.5 Liikluskorraldus ja teed

Detailplaneeringuga ei muudeta varem kehtestatud liikluskorraldust ja juurdepääsu asukoht krundile ei muutu. Uus kinnistule juurdepääs on näidatud põhijoonisel.

Maaüksustele pääseb mööda asfaltiga kaetud Jõe tänavat. Krundi sisene tee on planeeritud laiussega 3m. Huumuse kiht kooritakse, täiteks kasutatakse jämedat kruusa fraktsiooniga 16-32mm, kihi paksus 20cm. Selle peale rajatakse purustatud kruusast/killustikust 10 cm pealmine kiht, mis kaetakse freesafaltiga või tänavakiviga.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus

Kinnistu saab vee lähedal asuvast veetrassist. Liitumiseks võtta ehitusprojekti käigus kohalikust vee-ettevõttest tehnilised tingimused.

5.2 Kanalisatsioon

Reovete ärajuhtimiseks on planeeritud sertifitseeritud kogumismahuti suurusega ca 10m³.

5.3 Elektrivarustus.

Hooned varustatakse elektriga 0,4kV maakaabli abil. Põhijoonisel on näidatud orienteeruv kilbi asukoht. Elektriprojekti koostamise aluseks on tehnilised tingimused. Valdavalt asuvad antud tänaval kilbid tänavavalgustuse posti küljes.

5.4 Sidevarustus

Kinnistul asub sidekaabel, kui soovitakse võrguga liituda, tuleb võtta tehnilised tingimused, teine variant on tänapäeval läbi õhu levivad lahendused. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga.

5.5 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevad keskmine maapinna kõrgus on ca 6,30 kõikudes 0,5m ringis. Planeeritavate hoonete abs. +0.00=67,70. Sademeveed juhatakse oma krundi piires kraavidesse.

5.6 Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel lokaalse küttega, mis antakse täpsemalt ehitusprojektiga.

Kütte projekteerimisel võtta aluseks:

Normdokumendid

- Standardile EVS 812-2:2014 Ehitise tuleohutuse OSA 2.
- EVS 844:2016 Hoonete kütte projekteerimine
- Küttesüsteemid vastavalt Standardile EVS 812-3:2013 Ehitise tuleohutuse OSA 3 ja sisekliima vastab standardile EVS-EN 15251 klass II.

6. TULEKAITSE ABINÕUD.

Planeeritud kinnitu asub väljakujunenud elamute piirkonnas.

Tulepüsivuse klass hoonetele TP 3

Hoonete arv krundil: elamu ja 2 abihoonet.

Elamu max. kõrgus 8m.

Naaberhoonete tuleohutuse kaugus min.8m

Tuletõrje vee vajadus 10L/s, kestvusega 3h.

Lähim tuletõrje veevõtu koht info hetkel puudub ja seoses sellega, on krundile nähtud ette rajada veevõtu mahuti suurusega 10m³. Juhul, kui vahepeal peaks tänava veetrassile rajatama hüdrandid, ei ole mahuti paigaldamine kohustuslik.

Ehitusprojektid kooskõlastada Põhja Päästkeskusega.

Hoonete ehitusprojektide tuleohutuseosa koostamiseks tuleb lähtuda:

Projekti tuleohutuseosa koostamiseks vajalikud õigusaktid:

- Tuleohutuse seadus 05.05.2010
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"

Projekti tuleohutusosa koostamiseks vajalikud standardid:

- EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2013/AC:2013/AC:2014 – Ehitiste tuleohutus: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

7. SERVITUUDID

- Seada kinnistule sidekaabli servituut 1+1m võrguvaldaja kasuks.

8. PLANEERINGU REALISEERIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

- Detailplaneeringu vastuvõtmine
- Tehniliste tingimuste võtmine liitumisteks
- Krundi hoonestusprojektide koostamine ja kooskõlastamine vajalike asutustega (näiteks Päästkeskusega ja tehnovõrgu valdajaga)
- Vajalike tehnovõrkude ja kommunikatsioonide rajamine
- Ehitusprojektidele ehituslubade/teatiste taotlemine kohalikul omavalitsuselt
- Hoonestuse püstitamine
- Ehitiste kasutamiseks kasutuslubade taotlemine
- Haljastustööd

Seletuskirja koostas: Erki Kallas

B. JOONISED

DP-01 PLANEERINGUALA SITUATSIOON	M 1:2000
DP-02 TUGIPLAAN	M 1:500
DP-03 PÕHIJONIS	M 1:500
DP-04 VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST	M 1:10000

C. MENETLUSE DOKUMENDID

1. Aegviidu vallavolikogu otsus nr.6 (17.veebbruar.2017)

D. LISAD

1. Topo - geodeetiline alusplaan töö nr.044-G-17 M 1:500 (14.03. 2017)