

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID JA ASUKOHT

Planeeritav ala, Aaviku II katastriüksus (katastritunnus 27701:002:0042), asub Rapla maakonnas Kaiu vallas Kaiu alevikus. Planeeritava ala suurus on 3,8 ha.

Kaiu alevikus asuva Aaviku II katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Ene Trisberg.

Kaiu Vallavalitsus algatas 03.04.2006.a. korraldusega nr 48 Kaiu aleviku, Aaviku II kinnistu detailplaneeringu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Kaiu Vallavalitsuse koostatud lähteülesandele:

- Maa-ala kruntideks jaotamine;
- ehitusõiguse määramine;
- hoonestusala piiritlemine;
- liikluskorralduse määramine;
- tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine
- servituutide vajaduse määramine.

Detailplaneeringu koostamisega määratakse veel juurdepääsuteede, parkimise korraldamine, kujade määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine, arhitektuurinõuete seadmine ning kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED JA ALUSMATERJALID

- Planeeringu algatamise taotleja: Ene Trisberg;
- Planeeringu koostaja: OÜ Esimene Asi;
- Planeeringuala: Aaviku II katastriüksus (katastritunnus 27701:002:0042);
- Sihtotstarve: maatulundusmaa (muudetakse pere- ja ridaelamumaa ning maatulundusmaa);
- Planeeringu pindala: 3,8 ha;

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Ene Trisberg taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kaiu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta (03.04.2006 nr 48);
- Kaiu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta (15.06.2009 nr 74)
- omandiõigust tõendavad dokumendid;
- Planeerimisseadus ning teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid;
- Kaiu valla üldplaneering ja ehitusmäärus;

Maa-ala plaan on mõõdistatud süsteemis L-Est 97 OÜ Rapla Maamõõdubüroo (tegevuslitsents nr.437MA, 17.12.2003) poolt 2009.-ndal aastal. Töö nr06-0035.

Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtet Maa-ameti koduleheküljelt (www.maaamet.ee) ja Kaiu Valla üldplaneering (www.kaiu.ee).

Planeerimisprotsessi käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on esitatud planeeringu lisas.

3. PLANEERINGUALA SEOSED PIIRNEVATE ALADEGA

- Planeeringuala piirneb põhjast 20126 Toomja teega ja Linnamehe katastriüksusega (27701:002:0040),
- idast 20122 Kaiu - Vahastu teega ja Aaviku maja elamumaaga,
- läänest 2770026 Aaviku – Vilumäe teega,
- lõunast Vilumäe katastriüksusega (27701:002:1052).

4. PRAEGUSE SITUATSIOONI ANALÜÜS

3,8 ha suurune Aaviku II katastriüksus asub Raplamaal Kaiu vallas, Kaiu alevikus. Planeeringuala kujutab endast hoonestuseta osaliselt võsastunud heinamaad. Katastriüksust läbivad veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid, elektri kõrgepingeliin. Ligipääs katastriüksusele olemasolevalt teelt – Toomja tee. Katastriüksuse omanik on Ene Trisberg. Maapinna reljeef on tasane.

5. KAVANDATAV TEGEVUS

Detailplaneering näeb ette Aaviku II katastriüksuse jagamise. Aaviku III katastriüksust käesolev planeering ei kajasta. Aaviku II katastriüksus jagatakse neljaks osaks. Üks osa liidetakse Aaviku Maja katastriüksusega. Ülejäänud osast moodustatakse kolm eraldi katastriüksust. Tabelis on antud moodustatavate maatükkide sihtotstarve ja määratakse ehitusõigus. Aaviku Maja katastriüksus nimetatakse ümber Kasvandu tee 49. Eerika katastriüksusele on võimalik ehitada kolm hoonet. Joonisel on toodud hoonete võimalikud asetused krundil, tegelik paiknemine määratakse elamu ehitusprojektiga.

6. KRUNDIJAOTUS

Olemasolev Aaviku II katastriüksus (maatüksuse katastri nr. 27701:002:0042) suuruseks on 3,5 ha, sellest haritav maa 0,3 ha, looduslik rohumaa 2,4 ha, metsamaa 0,7 ha, veetalune maa 0,1 ha. Lisaks olemasolev Aaviku Maja katastriüksus suurusega 1 690 m² (maatüksuse katastri nr. 27701:002:0007), sihtotstarbega elamumaa.

Planeeritud uute kruntide suurused on järgmised:

-krunt 1	2 495 m ²
-krunt 2	2 514 m ²
-krunt 3	25 533 m ²
-krunt 4	7 870 m ²

7. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

Krundile nr 1 on plaanis püstitada pereelamu koos abihoonetega. Hoonete tulepüsivusklass vähemalt TP-3. Krundi hoonestusala on käesolevas planeeringus määratletud kinnistu piirist 4 m laiuse ehituskeelualaga (Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315). Ehitiste vahelised kujad TP-3 klassi hoonetele on vastavalt nimetatud dokumendile 8,0 m. Detailplaneeringus on ette nähtud mitte kõrgemad kui kahe täiskorrusega hooned. Lubatud katusekalded on vahemikus 0 - 45°. Lubatav hoonete kõrgus kuni 9 m maapinnast. Krundil kaks on olemasolev hoonestus. Krundi 3 ja 4 sihtotstarve on maatulundusmaa. Kruntidele 3 ja 4 käesolevaga hooneid ei planeerita.

8. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSE MÄÄRAMINE

Krundil 1 kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Lubatud ehitiste arvu krundil määravad hoonetevahelised kujad ja hoonestusala piirid. Hoonestusala määramisel on arvestatud tuleohutuskujasid ning muid kitsendusi (kaitsevööndid, haljastus jms). Katastriüksusel asub alla 20kV kõrgepinge õhuliin, Krundi läbivad ühiskanaliseeritud ja -veevärgi trassid. Katastriüksuselt rajatakse uus väljapääs Toomja teele. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 4,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus vastavalt tuleohutusnõuetele. Kaugus trassidest on arvestatud 5,0 m kujaga. Elektri õhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest. Kujad on näidatud joonistel. Hooned tuleb rajada kaartidel näidatud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete omavaheline kaugus on lubatud minimaalselt 8 meetrit. Nii maapealsete kui - aluste tehnoorkude projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a. määrusega nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord". Samuti tuleb arvestada Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanaliseeritud kaitsevööndi ulatus“.

Pos. nr	Krundi aadress	Krundi suurus	Ehitusalune pind	Täisehit. %	Korruselisus max	Hoonete arv krundil max	Maa sihtotstarve	Piirangud						
								Hoonestusviis	Hoone lubatud suurim kõrgus	Katuse kalle	Katuseharja suund	Erinõuded välisviimistlusele	Min. tulepüsivusklass	servituudid
1	Eerika	2495	350	14	2	3	EP elamu- maa 100%	vaba	9	0...45	vaba	vast. proj.	TP-3	välis- trassid
2	Kasvandu tee 49	2514	118	5	2	2	EP elamu- maa 100%	vaba	9	0...45	vaba	vast. proj.	TP-3	välis- trassid
3	Aaviku	25533	-	-	-	-	M tulun- dus maa 100/	-	-	-	-	-	-	välis- trassid
4	Aavikumetsa	7870	-	-	-	-	M tulun- dus maa 100/	-	-	-	-	-	-	-

Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Elektriohutusseaduse (RT I 2007, 12, 64, §12 lõige 7) alusel kehtestatud Majandusja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19.

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m. Alus: EPN 17.

9. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Planeeringuala varustatakse elektri, vee ja kanalisatsiooniga. Nimetatud tehnovõrkude asukohad on esitatud joonistel. Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

9.1. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

9.2. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud ühisveevärgi baasil. Kinnistut läbib ühisveevärgi veetrass. Vastavalt ühisveevärgi veetrassi haldaja väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, paikneb orienteeruv veetorustiku liitumiskoht krundil asuvas hargnemiskaevus.

9.3. Olmevee kanalisatsioon

Olmeveed juhitakse ühiskanalisatsiooni trassi.. Täpsemad asukohad määratakse projekteerimise käigus, kus tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

9.4. Sadeveed

Sadeveed immutatakse pinnasesse. Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Kivikatendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

9.5. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet vms. Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata ehitusprojektiga.

10. TEEDE MAA ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs krundile rajatakse Toomja teele mahasõidu kaudu. Mahasõiduks arvestada järgmisi tingimusi: mahasõit ehitada pikkusega 12 m, mahasõidu teekate ehitada laiusega 4,5 m, pöörderaadiusega 8 m; mahasõit ehitada maantee suhtes täisnurga all; krundisisese tee laiuseks on planeeritud 3 meetrit. Parkimised on lahendatud oma kinnistu piires.

11. HALJASTUSE, HEAKORRA, KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED

Krundil 1 puudub kõrghaljastus. Rajatiste ehitamisel ning vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöödeks sobivat pinnast. Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Krundisisesele kogunev sajuvesi immutatakse haljasalale. Lubatud on rajada piirdeid maaüksuse piirile ja krundisisesele territooriumide markeerimiseks. Koos ehitusprojekti koostamisega tuleb lahendada ka piirete küsimus. Piirdeid võib rajada puidust või võrgust. Kuna tegemist on elamualaga, võiks piirete kõrguseks jääda alla 1.50 meetri. Piirete rajamine ei tohi takistada lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust. Piirded rajatakse ööseks suletavatena. Prügiveoautode juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Prügiautodele tagatakse sissepääs kokkulepitud graafiku alusel.

12. TULEOHUTUSE TAGAMINE, TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse üldnõuetest (08.09.2000, nr. 55, RTL 2000, 99, 1559) ning Keskkonnaministri 01. augusti 2008. a. määrusest nr 37 Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (RTL 2008, 68, 964).

Minimaalne tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, kus on kehtestatud hoone minimaalseks kauguseks krundi piirist 4 m ning krundi sisesele erinevatel hoonete omavaheliseks kauguseks 8 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, mis ei välista kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete ehitamist. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike või muude abinõudega.

Tuletõrjiveega varustamiseks on planeeritud krundile 1 planeeritud tuletõrje veevõtukoht (vt. joonis). Tuletõrjivee vajalik kogus määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu tuleohutusosa on projekteeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste tuletõkkeseksioonidega. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Raplamaa Päästeteenistusega hoone ehitusprojekti mahus.

Hoonestusalused pinnad asuvad vähemalt 4 meetri kaugusele krundi piirist. Tulekustutustehnikaga juurdepääs elamukruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu. Rajatavate väravate (kui neid rajatakse) laius peab olema vähemalt 4,5 meetrit, tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile. Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Kaiu alevikus. Alternatiivseks tulekustusvee võtukohaks on kartuhoidla juures olev tuletõrje veevõtukoht ca 300 m kaugusel.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Turvalisuse suurendamise eesmärgil on tähtis säilitada ja parandada planeeritavate hoonete vaadeldavust. Turvalisust lisab välisvalgustuse kasutamine. Juurdepääsu tee ja parkimisplats planeeritakse piisava kunstliku valgustusega pimedal ajal. Ümbruse parema nähtavuse tagamiseks ei tohi ette näha kõrgeid tihedaid läbipaistmatuid hekke ja tarasid. Hooned on soovitatav varustada valvesignalisatsiooniga ja sõlmida lepingud turvafirmadega. Hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile. Samuti tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusele, mistõttu tuleb koheselt käidelda kergestisüttivad jäätmed ning eemaldada tuleohtlikud materjalid.