

Maa-amet
Maakataster

ÕIEND

KATASTRÜKSUSE

-katastritunnus: 56201:001:0229
-asukoht/aadress: Tõnisetoa VI
Vintse küla
Padise vald
Harjumaa
-sihtotstarve: Elamumaa 40%
Maatulundusmaa 55%
Sotsiaalmaa 5%

Katastriüksuse maakatastris registreerimise

- kuupäev 19.02.2004
- õiguslik alus: Omaniku avaldus 15.09.2003

Katastriüksuse pindala: 7 536 m²

Krista Vindi

Väljastamise kuupäev: 19.02.2004



FAX
LP. DANIEL VALGE
FAX 6464038
PAUL ROOSE / TRISTON OY
(Tõnisetoa VI, Vintse k.)
09/05/08
Posti
Näidis

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Tõnisetoa maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on Padise Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne (31.03.2003).

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav ala asub Vintse külas, Padise vallas, Harjumaal. Maaüksus paikneb Vihterpalu lahe ääres, mere kaldaalal. Maaüksus on enamuses lage rohumaa. Lõunaküljel kasvab tihe valdavalt lehtpuu „viirg”. Puistu ja rohumaa vahel on kuivenduskraav, samuti maaüksuse idaküljel. Merepoolsesl küljel kasvavad kohati põõsagrupid (valdavalt kadakas). Vahetu veepiir on kivine. Maaüksuselt avaneb vaade avamerele, Pakri saartele ja poolsaarele.

Üle maaüksuse kulgeb piki mereranda kohalik üldkasutatav tee, üks haru pöörab lõunapoolsele naabermaaüksusele. Tee lõunapoolisel küljel on kiviaia jäänus (kõrgus < 0,5 m).

Maaüksuse idaküljel kasvavad mõned suuremad lehtpuud, puistus on vanade taluehitiste alusmüüride jäänused ja kaks salvkaevu.

Maapind on ühtlase lauge langusega mere suunas (kõrgusmärgid 1.11-4.58), vahetu veeäärne osa langeb „äkilisemalt”.

Naabermaaüksused on sarnase maastikuga.

Maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritava ala suurus on 9,5 ha m².

Padise valla üldplaneeringu järgi on antud ala elamuehituse reservmaa, hajaasustus.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine, jagamine elamukruntideks ja hoonestustingimuste määramine. Mere ranna ulatus on 200 m, rannal on 100 m ehituskeeluala ja 20 m laiune veekaitsevöönd. Kallasraja laius on 10 m. Kuivenduskraavidel on mõlemal kaldal 1 m laiune veekaitsevöönd.

Alale on planeeritud 12 elamukrunti ja 1 haljasmaa krunt. Planeeritud kruntide suurused on 3924-11890 m². Enamus krunte paiknevad ühtlaselt põhja-lõuna suunaliselt merekaldal, väiksem osa ida-lääne suunaliselt puistuvööndis. Hoonestusalade vahe on 15-50 m.

Krundile nr. 1 on planeeritud eraldi väike hoonestusala kaldal oleva põõsagrupi juurde paadikuuri rajamiseks. Samuti võib paadikuuri püstitada krundile nr 8 olemasoleva vare kohale.

Elektri mastalajaamale on planeeritud eraldi väike tootmismaa krunt.

3.1. Hoonestus.

Arhitektuursete nõuete ja piirangute eesmärgiks on säilitada ala rannamaastiku avatus. Inimese poolt lisatav oleks maastiku osa, säiliks koha iseloom ja väärtus.

- Naaberkruntide hooneid mitte paigutada ühtsesse ritta. Eelistatud on hoonete vaba paigutus maastikus (üksteise suhtes nihkes). Kruntide nr. 1-6 ja 10-12 osas soovitavalt teega paralleelselt või risti.
- Eelistatud on lihtsaid ja selgemahulisi hooneid, mis haakuvad maastiku ja koha lihtsusega.
- Elamud võivad olla kuni 2-korruselised.
- Suurim hoonestusalune pind on 300-700 m², valdavalt 400 m² (kruntide täisehituse % on 4,8 kuni 5,9).
- Kruntidele on ettenähtud maksimaalselt kaks kuni neli hoonet (elamu ja üks kuni kolm abihoonet). Krundile mitme hoone rajamisel projekteerida ühtse „ansamblina”.
- Elamu suurim kõrgus maapinnast 9,0 m, abihoonel 5 m.
- Katuse kalle 25-45°.

- Min. tulepüsivusaste TP3.
- Hoonetele mitte rajada keldreid.
- Seinaosade välisviimistluses on eelistatud puit (laudis, palk) ja klaas. Kivi/krohvi pinda võib olla kuni 25%. Mitte kasutada plastikust või plekist imitatsioonvoodreid, plastikaknaid.
- Elamu ± 0.00 võib olla maapinnast 30-50 cm kõrgemal.
- Paadikuurid võib rajada vundamendita väikeehitistena (alustugedena maakivid). Suurim kõrgus 5 m.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed ja liiklus.

Pääs maaüksusele on läbiva kohaliku üldkasutatava kruusatee kaudu. Pääs kruntidele nr. 7, 8 ja 9 on olemasolevalt teelt. Ülejäänud kruntidele pääseb maaüksuse lõunaküljele planeeritud ida-lääne suunaliselt teelt. Uus planeeritud tee ulatub maaüksuse piirini, võimaldades selle jätkamist naabermaaüksustele. Need teed on planeeritud avaliku kasutusega teedeks. Teekoridori laius on 8 m. Krundile nr. 13 pääsuks krundile nr. 12 määratud teeservituut. Krundil nr. 13 on planeeritud ümberpööramise plats (min. 12x12 m). Krundile nr. 1 on määratud teeservituut, mis ühendab olemasolevat ja planeeritud teed moodustades ringtee. Läänepoolsete naabermaaüksuste planeerimisel ja teedevõrgustiku ühendamisel võib vajadus selle järgi kaduda. Võib kasutada jalgteena lõunapoolsetele kruntidele pääsuks mere äärde. Teedele on märgitud 10+10 m laiune tee kaitsevöönd.

3.3. Haljastus ja heakord.

Olemasolev haljastus säilitatakse. Maaüksuse lõunaservas olevat puistut võib veidi harvendada, kuid peab säilima tervikliku vööndina maastikus. Rohumaal olevatel kruntidel on soovitatav säilitada looduslik kattetaimestik. Muruala võib rajada vahetult hoonestuse ümbruses. Haljastuse (ja hoonete) kavandamisel tuleb arvestada tuulevarju tekitamise vajadusega (põõsad ja hekid). Kruntide teepoolsetele külgedele on soovitatav rajada tolmutõkkeks tihe hekk.

Piirdeaia maksimaalne kõrgus maapinnast on 1,5 m. Piirdeaiana on soovitatav kasutada ümarlattendest või saetud puidust piirdeaeda. Võib kasutada ka metallvõrkaeda (puistu osas soovitatavalt roheline). Maa- või murtud paekivist laotud piire võib olla kuni 80 cm kõrgune. Mitterajada kõrget kivist või kivipostidega piirdeaeda. Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus.

3.4. Jäätmemajandus.

Igal krundil on oma olmejäätmete konteiner. Prügi kogumine ja äravedu toimub elanike ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Planeeritav ala asub kõrvalises kohas, kuhu juhuslikult ei satuta. Väljast tuleva kuritegevuse risk on suhteliselt väike. Kui vähemalt ühel krundil elatakse aastaringselt, võimaldab alal silma peal hoida. Sotsiaalsele valvele aitab kaasa ka mõne elaniku kodus töötamine (näiteks käsitöö, kunst või muu), mis tagab inimeste kohalolu ka päevasel ajal, kui enamus elanikke võib olla tööl või koolis.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

Planeerimiskava kohaselt rajatakse 12 pereelamut, mis saavad vee oma kruntidel asuvatest salvkaevudest. Ühe elamu ööpäevane arvestuslik veevajadus on $0,8 \text{ m}^3$. Elamute projekteerimisel on soovitatav köökidesse planeerida pöördosmoos veepuhastusseadmed (vt. lisatud näited). Valitud sai salvkaevudele tuginev veevarustus, kuna nende veekvaliteet on parem kui puurkaevul. Samuti on tegemist hajaasustusega, kus tsentraliseeritud veevarustuse rajamine ei ole otstarbekas. Tehnovõrkude joonisel on näidatud krundi külge, kuhu võib salvkaevu rajada. Salvkaevudel on 10 m sanitaarkaitsevöönd.

Eestis pakutakse erinevate tootjate veepuhastusseadmeid. Paigaldada võib Tervisekaitseinspeksiooni poolt aktsepteeritud seadmeid.

Tuletõrjervee vajadus väliseks kustutamiseks on 10 l/s. Tuletõrje vesi saadakse kahest mahutist 108 ja 54 m^3 .

4.2. Kanalisatsioon.

Elamute reoveed juhitakse läbi septiku imbväljakule. Planeeringus nähakse ette üks puhastussüsteem kahele krundile, seega on ühe väljaku arvestuslikuks koormuseks $2 \times 0,8 \text{ m}^3/\text{ööp}$.

Pinnas maaüksusel on kruusane, liivasegune (endine merepõhi), heade filtreerimisomadustega. Kevadel (märjal ajal) oli põhjavee tase olemasolevast maapinnast 2 m sügavusel. Killustikfiltril põhja ja põhjavee vahe on vähemalt 1,1 m (nõutav vähemalt 1 m).

Septikul on 5 m kuja, imbväljakul 10 m. Samal maapinna kõrgusel olevate salvkaevude ja omapuhasti imbväljakute vahe peab olema vähemalt 50 m, alla nõlva omapuhasti puhul 30 m. Üldiselt on omapuhastid samal kõrgustasandil või madalamal salvkaevudest. Kruntidele nr. 10-13 on planeeritud kanalisatsiooni kogumismahutid ($V=10-15 \text{ m}^3$).

4.3. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Tõnisetoa maaüksuse (Vintse küla, Padise vald, Harju maakond) elektrivarustuse alajaama, 0,4 kV liini trassi ja liitumiskilpide asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritaval Tõnisetoa maaüksusel on 12 eramu krunti. Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.31089 08.04.2003 a.

Planeeritava ala elektri koormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 65 kW. Planeeringus on arvestatud eramu peakaitsemeks $3 \times 25 \text{ A}$. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava objekti projektis, kusjuures valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitse suurus Eesti Energia AS.

Maaüksuste elektrienergia varustamiseks on planeeritud 10/0,4 kV mastalajaam orienteeruva trafövõimsusega 100 kVA. Alajaama asukoha valikul on arvestatud perspektiivsete ümbruskonna detailplaneeringutega. Alajaama toide on planeeritud Ristna 10 kV fiidri mastilt nr.18 õhuliinina, orienteeruva pikkusega 270 m.

Eramute elektrienergia varustamiseks on planeeritud piki kinnistuvahelisi sõiduteeäärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid liitumispunktidega kinnistute piiri läheduses väljaspool kinnistut. 0,4 kV kaabelliini trasside summaarne pikkus on ca 500 m.

4.4. Sidevarustus.

Planeeritava Tõnisetoa maaüksuse (Vintse küla, Padise vald, Harju maakond) telefoniseerimine on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk. Planeeringuga on reserveeritud maa-

ala perspektiivsete sidetrasside ehitamiseks, kusjuures sidekaabli jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga vastavalt piirkonna sideteenusega varustava firma tehnilistele tingimustele.

4.5. Drenaaž.

Liigniiskuserioodidel pealetuleva pinnasevee ärajuhtimiseks on kinnistu lõunaservas olemasolev kraav. Kruntidele drenaažvõrgu rajamine ei ole vajalik, kuna sadeveed imuvad kruusasesse pinnasesse.

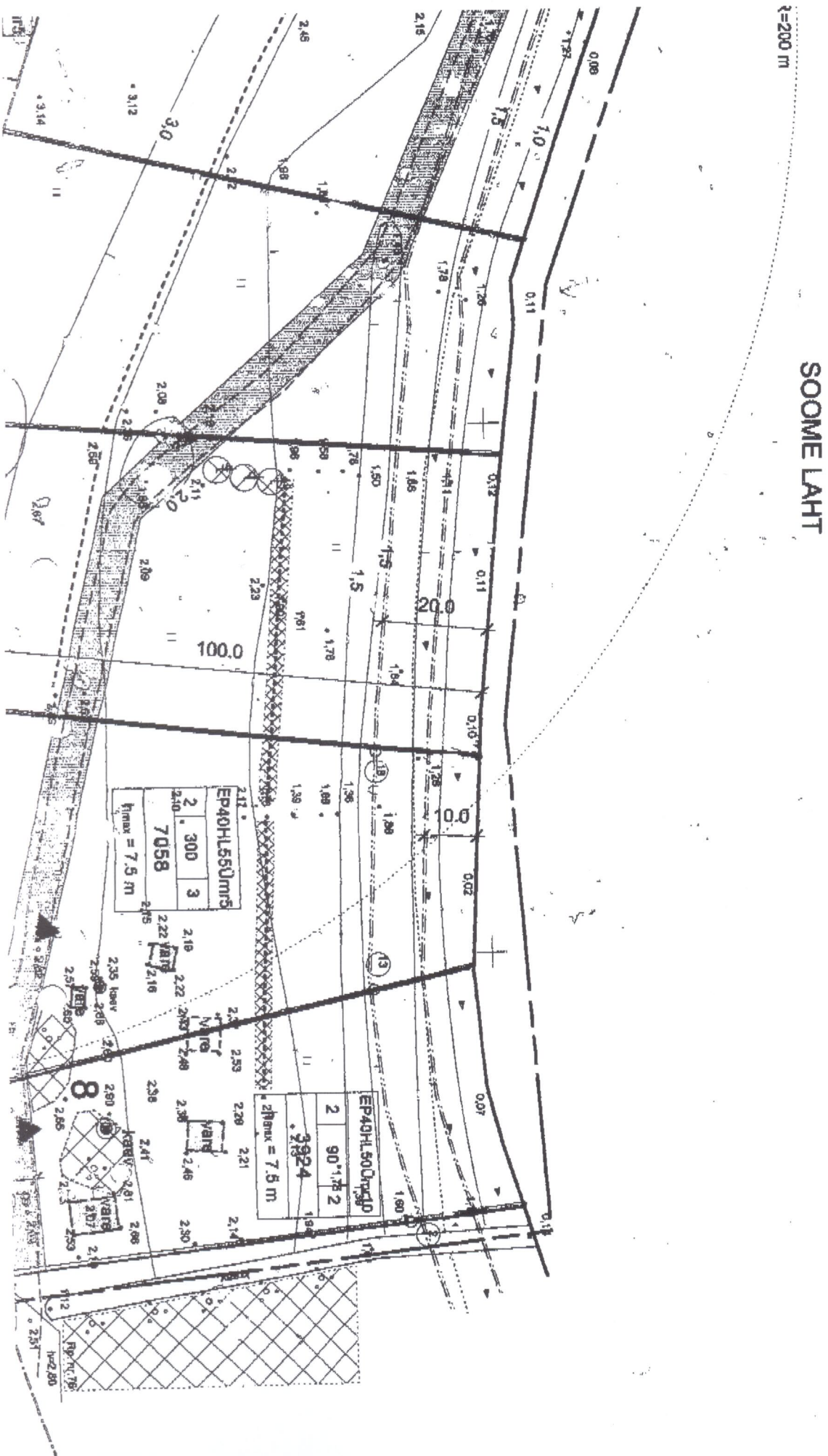
5. TULEKAITSE ABINÕUD.

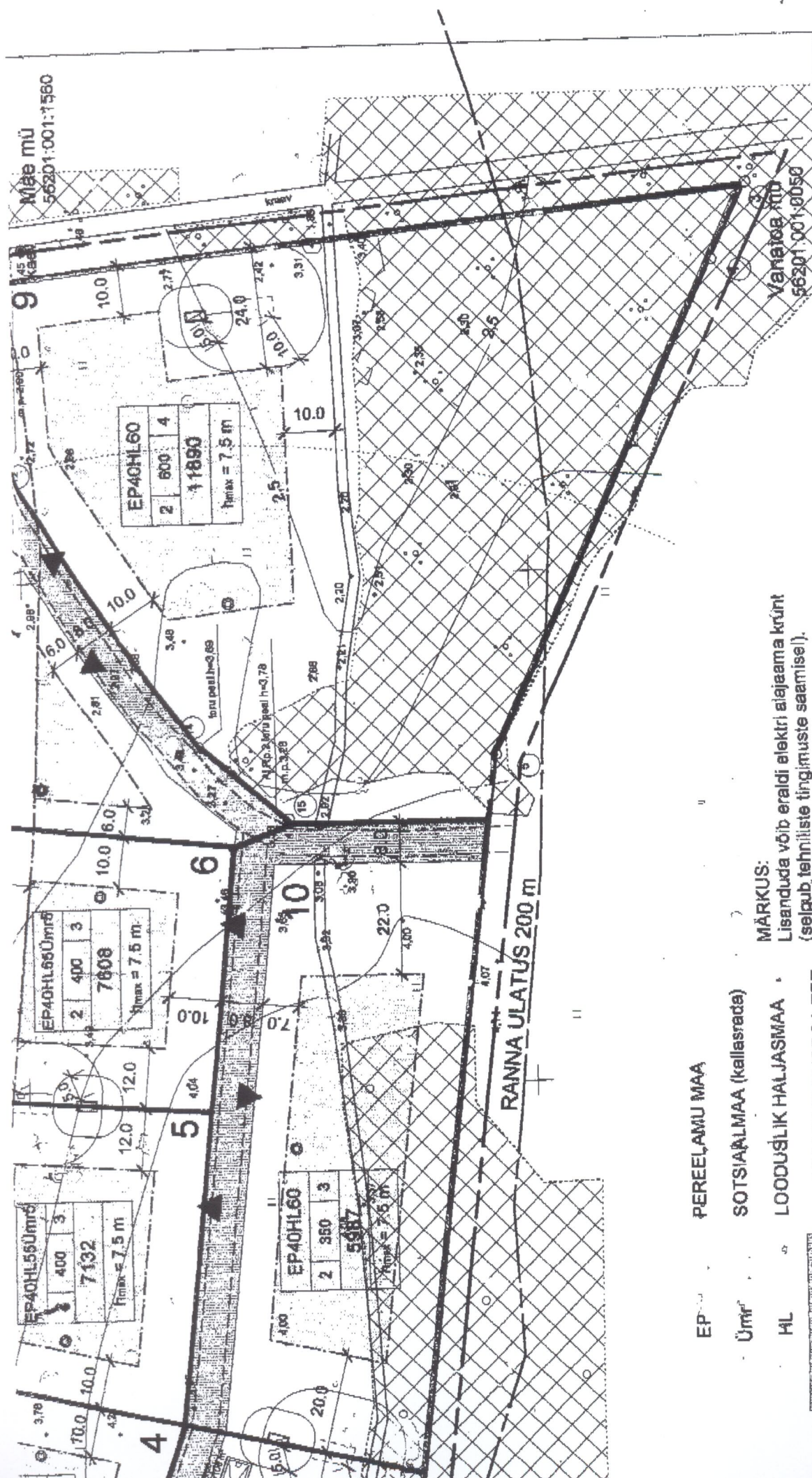
Tulekustutusvesi saadakse kruntidele nr. 9 ja 11 planeeritud tuletõrje veehoidlatest (vastavalt 54 ja 2x54 m³). Viimane tagab tulekustutuvee 10 l/s 3 tunni jooksul. Elamute min. tulepüsivusaste on TP3. Hoonestusalade vähim vahekaugus on 15 m. Planeeritud tee ja olemasolev tee on ühendatud teega, moodustades ringtee. Läänepoolsete naabermaaiksuste võimalike planeeringutega tekib ühtne selgem teedevõrk.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma



insener Karri Vabrit





MÄRKUS:
Lisanduda võib eraldi elektri alajaama krünt
(selgub tehniliste tingimuste saamisel).

EP PEREELAMU MAA

Ümr SOTSIAALMAA (kallasrada)

HL LOODUSLIK HALJASMAA

AVALIKU KASUTUSEGA TEE

TEESERVITUUT

TEHNOVÕRGU SERVITUUT

KANAL OMAPIHASTI / KUJA

OMAPIHASTI JA KAEVU VAHE
PEAB OLEMA VÄHEMALT 30 m.

(vrt 57:20)

TIIT KALJUNDI PROJEKTGRUPP OÜ

Reg. nr. 10091795, Litsents EE-0817
tel/fax 0681773, tiitka@tiitka.ee

Direktor T. Kaljundi

Ahitekt I.-M. Veetma

I. Veetma

TÕNISETOA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Virtsse küla, Padise vald, Harjumaa

Töö nr. 0503

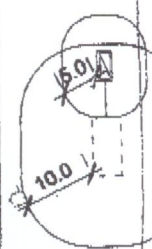
07.03.2003

PÕHJJOONIS M 1:1000

AP-2

NAST

CAAL




$$Y = 492100$$

BRUNTE 12 JAN 13 1511MAYUK

PLANNED KA TESTING.

KA06 THE SERVING OF PATROLS.

101 PERA MATA PULSTUSE SISSE RÄNNÄ.

PLANEERITAVA ALA PIIR

KINNISTU PIR

OLEMASOLEV TEE

OLEMASOLEV PUUSTU

OL:OLEV PÕÖSASTUS:

OL.OLEV HOO NEVARE

OL,OLEV KIVIAED

RAJNA ULATUS

EHITUSKEELUALA PIIR

VEEKAITSEVÕNDI PIIR

KALLASRAJA PIIR

ÖL ÖLEV KUUVENDUSKRAAV

OL. OLEV KAEV.

PLANEERITUD KAEV

PLAN, KRUNDI PIIR

PLAN. KRUNDI NUMBER

PÄÄSKRUNDILE

HOONESTUSALA

PLAN. SIHTOTSTARVE JA OS

MAX KORRUSSELIS

MAX EHITUSALUNE PIND

MAX HOONETE ARV KRUNDIL
BI AN KRUNDI SIGILIS

PLAN. KRUNDISUURS
MAX HOONE KÕRGUS MAAP

009

