

1. ÜLDOSA.

Aila küla Kabli, Kabli-õue ja Kabli-Karli kinnistute detailplaneerimise projekt koostatakse Tarvis, Veljo tellimisel.

Projekti koostamise aluseks on Tarvis, Veljo taotlus, Saue valla üldplaneering, Saue Vallavalitsuse 27 septembri 2011 korraldus nr 588 detailplaneeringu algatamiseks, Kabli kinnistu detailplaneering kehtestatud Saue Vallavolikogu poolt 28. juunil 2001, Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded, Planeerimisseadus, maa-ala geodeetiline mõõdistus ja teised asjassepuutuvad kehtivad dokumendid. Detailplaneeringu eesmärk on kruntide hoonestusõiguse ulatuse määramine ja hoonestustingimused ühe kahe korteriga elamu ja kahe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Planeeringuga kavandatu arvestab Saue valla üldplaneeringuga.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA.

Planeeritav ala asub umbes Saue valla keskosas jäädes Tallinna ringtee (T-11) ja Saue linna Tökke tänava ristmikust ca 200 m edela poole. Planeeritav ala külgneb põhjast, läänest ja lõunast maatulundusmaadega ja idast teemaaga (reformimata riigimaa). Planeeritaval maa-alal on kolm hoonestatud elamukinnistut, kus läänepoolsemal maatükil on endise põlistalu hooned, keskmisel ja idapoosemal maatükil aga juba sellel sajandil ehitatud eluhooned. Maa-ala on hooldatud ja heakorrastatud. Kõrghaljastus (traditsiooniline taluõue puistu) on valdavalt Kabli kinnistul. Veevarustus toimub Kabli kinnistul asuvast puurkaevust. Kanalisatsioon on lokaalne, kogumismahutitega. Elektrivarustus olemasolevate kinnistute lõunapiiril asuvate liitumispunktide baasil. Maa-ala on suhteliselt tasane, mõningase langusega ida suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 38,95÷41,32 (Balti süsteemis). Vastavalt avalikult kättesaadavale infole puuduvad planeeritaval alal looduskaitsealused ja muinsuskaitsealused objektid. Kabli kinnistu edelanurgast 18 m lõunas asub geodeetiline märk nr 84. Planeeringuga käsitletavat kolm elamumaad jäävad Tallinna ringtee taga asuvast Saue linna hoonestuskehamist ca 250 m kaugusele. Planeeritavad krundid asuvad üleni Tallinna ringtee sanitaarkaitsevööndis (vastavalt valla üldplaneeringule 300 m). Kaugus Saue Gümnaasiumini 1,8 km, kaupluse ja rongijaamani 1,9 km. Kaugus Tökke tänava bussipeatuseni 300 m. (vt joonis DP1 ja DP2).

2.2. MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON VALLA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI

Üldplaneeringu järgi on planeeritavale alale ette nähtud senine sihtotstarve.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. EHITUSÕIGUS.

Planeeringuga nähakse ette kolmele olemasolevale elamukinnistule suurustega 1170; 1778 ja 1785 m² ehitusõigus maksimaalse ehitisealuse pinnaga 350 m² ühe krundi kohta. Hoonestuse kõrgus elamutel 2 korrust e 8,6 m ja kõrvalhoonetel 1 korrust e 5,5 m. Igale krundile võib ehitada ühe eluhoone ja kolm kõrvalhoonet. Kabli-õue kinnistule on lubatud ehitada kahe korteriga elamu. Katuse kaldenurgaks on nullkalle või 30-45°. Elamu peamahu katuseharja suund juurdesõiduteega paralleelselt või risti. Hoone väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne).

Kabli-õue lõunapiiril asuv varikatus on ette nähtud teisaldada ja kaasata hoonestusalasse.

Piirdeaia materjaliks terasvõrk, tänavaäärsel piiril sobitatult elamu arhitektuurse lahendusega puit või kivipiire. Kõrgus max 1,5 m. Piirdeaiale on ette nähtud üldjuhul üks sõiduvärav ja üks jalgvärav.

Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Saue vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Lahendus arvestab Saue valla üldplaneeringut. Tulenevalt planeeritavate kinnistute kujust ja lähiümbruse asusutuse ja teede skeemist on otstarbekas mitte muuta praegust krundijaotust. (vt joonis DP1; DP3).

3.3. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääs planeeringuala majapidamistele on ette nähtud ida poolt avalikult teelt mööda 4,5 m laiust teeservituudiala. Kabli ja Kabli-Karli kinnistutele on ette nähtud kolme sõiduauto parkimine ja Kabli-õue kinnistule nelja sõiduauto parkimine (paariselamu). (vt joonis DP3).

3.4. PIIRANGUD.

Ehitusala kaugus kinnistute põhjapoolselt piirist on 6 m (teeservituut) v a Kabli kinnistul. Ülejäänud piiridest on ehitusala kaugus 4 m. Teeservituudiga koormatakse Kabli-õue ja Kabli-Karli kinnistuid Kabli õue ja Kabli kinnistute kasuks. Liiniservituudiga (veevarustus) koormatakse Kabli ja Kabli-õue kinnistuid Kabli-õue ja Kabli-Karli kinnistute kasuks. (vt joonis DP3).

3.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Saue valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner:

Planeeritavatel kinnistutel on ette nähtud ühisveevärk ja lokaalne kanalisatsioon kogumismahutitega. (vt joonis DP3).

4. TEHNOVARUSTUS.

Käesolev detailplaneering ei näe võrreldes 28 juunil 2001 kehtestatud planeeringuga ja praeguseks väljakujunenud olukorraga ette tehnovarustuse osas muudatusi.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Planeeringuala kinnistute veevarustus toimub Kabli kinnistul asuvast puurkaevust.

Maa-ala läbiv veetrass on 32 mm läbimõõduga. Majaühendused 25 mm. Kanalisatsioon on ette nähtud sertifitseeritud 5-8 m³ reoveemahutitega. (vt joonis DP3).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Arvestades kruntide suurust ja paikkonna soodsat geoloogiat (loopealne) on ette nähtud sadevete imbutamise pinnasesse. Kruntidele sattunud vihmaveed immutatakse pinnasesse ja-või juhitakse küvettide abil planeeringuala põhjapiirile teeservituudialale. (vt joonis DP3).

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

On lahendatud kehtivate energiatarbimislepingute alusel olemasolevate liitumispunktide baasil. (vt joonis DP3).

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala järgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgset läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. okt 2004 määrusele nr. 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6.

Planeeritavate elamute tulepüsivuse klass on TP3.

Miinimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Kustutusvee võtmine on ette nähtud Saue linnast Tammetõru ja Kivipõllu tänavate ristmiku juures asuvast kustutusvee hüdrantist. Kaugus mööda teemaad kuni kaugeima hooneni on 470 m.

Naaberkinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. (vt joonis DP1 ja DP3).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	5707 m ²	
Planeeritud kruntide kogupind	4733 m ²	
Suletud brutopind kokku	2100 m ²	
Parkimiskohtade arv	10	
Krunditud maa bilanss:		
EE pereelamute maa	4733 m ²	100%

Koostas: arh. Rein Ailt