

00 DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1.	Saue LV Korraldus. Detailplaneeringu algatamine	28.jaanuar 2009 nr 19
2.	Detailplaneeringu lähteülesanne	DPT-02-09
3.	Kadamarja tn 9 kinnistu detailplaneeringuga haaratav ala	
4.	Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping	
5.		

SELETUSKIRI

1 ÜLDANDMED

2 *Planeeringu objekt ja asukoht*

Kadamarja 9, Saue linn detailplaneering
Detailplaneeringuga haaratava ala suurus on 0,5ha

3 *Projekteerijad*

Aktsiaselts NORD PROJEKT
reg.nr.10056556
Kalasadama 4
tel. +37 2 6 403 950
fax +37 2 6 403 951
E-mail: info@nordprojekt.ee

Arhitekt Meeli Truu
Projektijuht Ain Andressoo

4 *Projekti tellija*

Artur Keerov, Tanel Vahtras

5 *Detailplaneeringu koostamise alused*

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Saue linna Planeerimis- ja ehitusmäärus
- Saue Linnavalitsuse korraldus nr.19 28.01.2009.a.
- Saue linna Kadamarja tn 9 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne DPT-02-09

6 **Detailplaneeringu lähtedokumendid**

Detailplaneeringu koostamisel on lähtedokumentideks

- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja projekteerimisnormid
- Saue linna Planeerimis- ja ehitusmäärus, kehtestatud Saue Linnavolikogu 19.06.2003.a. määrusega nr. 18.
- Saue linna üldplaneering, kehtestatud Saue Linnavolikogu 21.06.2001.a. määrusega nr. 57. Täpsustatud 15.04.2004.a. Saue Linnavolikogu määrusega nr. 31 Kadaka piirkonna üldplaneeringuga.
- Saue linna Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneering. Kehtestatud Saue Linnavolikogu 11.08.2003 otsusega nr. 74. Koostaja TÜ Arhitektuuribüroo Alis, töö nr. 05-2002
- Vana-Keila mnt 2 kinnistu tänavavõrk ja kommunikatsioonid. Koostaja OÜ Civen töö nr. 0417

7 **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- Geodeetiline plaan, ATT Geodeesia, töö nr. M800.

8 **Annotatsioon**

Detailplaneeringu mahus on teostatud geodeetilised uurimistööd, selgitatud välja lähteolukord kinnistute, maavalduste, hoonestuse ning üldsituatsiooni osas. Kavandatud on krundi hoonestustingimuste muutus ehitusaluse pinna osas.

2 **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Saue linnas asuvale Kadakarja tn 9 kinnistu hoonestusõiguse muutmine ehitusaluse pinna osas 290m²-le.

3 **LÄHTEOLUKORD**

30 **Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused lubasid krundile püstitada kuni kahekorruselise elamu ja abihoone, hoonestuse kõrgusega kuni 9m ja ehitusaluse pinnaga kuni 200m².

Maaomanike sooviks on suurendada lubatud ehitusalust pinda 290m²-ni.

Kogu rajoon on praeguseks hetkeks hoonestatud, välja arvatud mõned üksikud tühjad krundid ja pooleli jäänud ehitised. Valdavaks hoonestuseks on funk-stiilis puitfassaadiga või krohvitud antud kinnistuga sarnased kaksikelamud.

Rajoonis on rajatud asfaltkattega sõiduteed ning kommunikatsioonid. Antud detailplaneeringuga ei kaasne täiendavat koormust kommunikatsioonidele ning täiendavat vajadust nendega liitumisele.

Piirdeaiad on lähiümbruses puidust või metallist, enamasti pool-läbipaistvad, kõrgusega 1,3-1,5m.

31 Kehtivad maakasutused

Adress	Katastritunnus	m ²	Sihtotstarve	Omanikud
Kadakamarja 9	72801:003:0118	1515	Elamumaa	Artur Keerov, Eva Keerov, Tanel Vahtras

32 Hoonestus ja rajatised

Krundil asub 2 kordne kaksikelamu. Krundi esisel transpordimaal asuvad liitumispunktid trassidega. Liitumised kommunikatsioonidega on tehtud.

33 Vertikaalplaneerimine

Käsitletava ala reljeef on suhteliselt tasane, kaldega Kadakamarja tänava suunas, kõrgusega merepinnast 42.10...42.20

34 Teed

Kadakamarja tn 9 asub Kadakamarja tänava ääres. Kinnistule juurdepääs toimub vahetult Kadakamarja tänavalt.

4 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

41 Üldlahendus

411 Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Kadakamarja 9 kinnistule hoonestusõigus ühe kaksikelamu koos kõigi vajalike abiruumidega, ehitusaluse pinnaga 290m² rajamiseks. Anda lahendus juurdesõidu, tehnovarustuse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ja prügikäitlusele.

412 Vastavus üldplaneeringule

Vastu võetud Saue linna üldplaneeringu, Kadaka piirkonna üldplaneeringu täpsustuse kohaselt on ala määratud elamu alaks.

42 Maakasutus

Kadakamarja 9 (1515 m²) kinnistu piire ei muudeta. Kinnistu kehtivat maakasutussihtotstarvet (elamumaa) ei muudeta.

43 Hoonestus

Krundile detailplaneeringu käigus antud hoonestustingimused on toodud joonisel G002.

Krundi täisehituse protsent on detailplaneeringuga määratud 19,1% ja ehitusalune pind on 290 m².

44 Tulekahju abinõud

Hoonestustingimuste seadmisel krundile on arvestatud kehtivaid tuleohutuseeskirju ning hoonestuspiirkondadele on ette nähtud vajalikud tuleohutuskujad. Minimaalne hoone tuleohuklass on TP3. Kinnistule lähim tuletõrjehüdrant asub Kadakamarja ning Muskaadi tänava ristmikul, kinnistust ca 80m kaugusel.

45 Vertikaalplaneerimine ja haljastus

Vertikaalplaneerimise aluseks on olemasolevad maapinna kõrgused ning Kadakamarja tänava kõrgusarvud. Elamule on antud juurdepääs otse Kadakamarja tänavalt. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt.

46 Mürakaitse

Täiendavaid mürakaitsemeetmeid pole vaja rakendada.

47 Jäätmekäitlus

Kaksikelamu kummalgi poolel on tänava ääres (aiaga varjatult) ette nähtud konteinerite hoidmise plats (kummalgi kaks konteinerit) jäätmete sorteeritud kogumiseks, milledele on tõkestamata vaba juurdepääs. Prügivedajatel peab olema vaba juurdepääs jäätmete kogumiskohale. Prügi kogumine lahendatakse kooskõlas jäätmeseaduse jäätmehoolduseeskirjadega.

48 Turvaabinõud

Kuna planeering käsitleb ühe krundi hoonestamist selgelt välja kujunenud tänavavõrguga elukeskkonnas, siis kuritegevuse riske vähendavad abinõud on lahendatud hoone ehitusprojekti koostamisel (turvalukud, hooviala liikumisanduritega valgutus).

49 Eluruumide valgustus

Vastavalt ET-10106-0175 punktile 2.5 võimaldab ruumi valgustugevus 300 lx eluruumi igas punktis normaalse elutegevuse ja päevasel ajal akna juures ilma tehisvalgustuseta lugemise ning kirjutamise.

ARDON KAERMA
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKLI
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI JA TEHNOVÕRKUDE KOOSTAMISEKS

51 Nõuded tehnovõrkude osas

- Koormused tehnovõrkudele ei muutu

52 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Vastavalt Saue linna Planeerimis- ja ehitusmäärus ja projekteerimistingimustele
- Hoone projekteerida vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobril 2004.a. kehtestatud määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

ARDON TERMA
PÕHJA-EESTI PAASTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor