

SELETUSKIRI

1. Eesmärk:

Käesoleva planeeringu eesmärk on

- krundi ehitusõiguse määramine, milles sisaldub:
 - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- kruntide hoonestusala piiritlemine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramise ettepanek teeseaduses sätestatud korras;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.

Käesolevad planeeringulahendused kehtivad Kanaste mü kohta, va. ehitusõigus ja krundi suurus krundi pos. nr. 35 osas. Krundi pos. nr. 35 tehno lahendused jäävad samasuguseks, mis on toodud varem kehtestatud Arula 1 detailplaneeringus.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kahe elamu rajamiseks Harju maakonna teemaplaneeringuga ja Saue valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alale. Tegemist on olemasoleva talu metsamaadega, kuhu muuhulgas omaniku pere tahab laieneda, olles juba varem välja valinud sobilikud (sh loodusele säästlikud) hoonestusalad. Käesoleva tööga on planeeritud hoonestus- ja õuealad läbikaalutletult ning olulisi keskkonnamõjusid õuealade kasutuselevõtt kaasa ei too. Pigem aitab omanike kohalviibimine korrastada ja hooldada ala heaperemehelikult arvestades muuhulgas keskkonnakaitselisi väärtusi.

2. Koostamise alused:

- Saue valla kehtiv üldplaneering;
- Saue valla kehtiv ehitusmäärus;
- detailplaneeringu algatamise korraldus;
- õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused;
- topogeodeetiline alusplaan. Koostaja OÜ Hedolink. Töö nr 2107ma;

3. Seosed külgnevate aladega ja olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Aila külas. Lähinaabruses on nii metsa kui ka lagealaid, elamud õuealadega. Naaberalal on koostatud Arula 1 detailplaneering, kus on märgata uute elamute ehitust ja arendamist. Vastavalt üldplaneeringule on piirkond ette nähtud tiheasustusalana, mis

tähendab võimalikku uuselamurajooni laienemist antud piirkonda. Ligikaudu ühe km kaugusele jääb rekonstrueeritav Tallinna ringtee, mis seab kitsendusi uuele külateede võrgustiku loomisele (mahasõidud likvideeritakse). Olemasolev juurdepääs planeeringualale on piki kitsast pinnaskattega külateed.

Katastrisse kantud piirinaabreid on seitse.

Maalal läbivad elektri kõrgepingeliinid ja mitmed metsakraavid, millest üks on katastriplaanile kantud kitsendusena. Piirangu seab maakonna teemaplaneeringu kohane rohevõrgustik, mis hõlmab Kanaste kinnistut ca 2/3 ulatuses. Kinnistul paiknevad olemasolevad hooned – elamu kõrvalhoonetega.

Kanaste kinnistu on valdavalt kaetud kõrghaljastusega.

Planeeringuala reljeef on vahelduv. Suuremas osas tasane, kuid esineb iseloomulikke künkaid. Absoluutkõrguste vahe on ca 34.44-39.00. Rajatud on kuivenduskraavid, kuid need on tänaseks suhteliselt kinni kasvanud, mistõttu pinnas on osaliselt liigniiske.

Kinnistu Kanaste

asukoht	Aila küla, Saue vald, Harjumaa
tunnus	72701:003:0188
sihtotstarve	maatulundusmaa
pindala	28ha
omanik	Peep Märka

Planeeringuala koosseisu on haaratud juurdepääsuteede lahendamise käigus Arula 1 detailplaneeringu järgsed kaks krunti Heina tee põik 5 ja Heina tee 21 naabrite omavahelisel kokkuleppel.

4. Planeeringulahendus

4.1 Kruntide ehitusõigus ja hoonestusala

Käesoleva planeeringuga on lahendatud kaks erineva iseloomuga tsooni.

1. tsoon. Üldplaneeringuga lubatud tiheasustusalale on kavandatud krundid alates 1500m² väikeelamute tarbeks. Planeeringujärgselt iseloomustab tsooni metsaalune elamurajoon, kus on lahendatud teedevõrgustik ja krundijaotus arvestades muuhulgas maapinnareljeefiga (kõrgendikul).

Määratud on ühesugune ehitusõigus kõikidele jagatavatele väikeelmukruntidele pos nr 1-5, 7-28.

- krundi kasutamise sihtotstarve - väikeelamumaa (EE), lubatud vaid ühe korteriga elamud.
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (üks põhi- ja üks abihoone),
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 250m²,
- hoonete suurim lubatud kõrgus – 9m, abihoonel 5m

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud suurematest puudest, kuid mitte lähemale kui 5m krundipiiridest. Tänavapoolset ehitusjoont pole seatud, kuna puude asukohad ei pruugi seda võimaldada. Samuti aitab see vältida linnaliku miljöö tekkimist. Hoonete põhifassaad suunata paralleelselt või risti juurdepääsuteega.

Lubatud tiheasustusalale jääb ka erandina krunt pos nr 29, kus asuvad olemasolevad hooned

ja vastavalt tellija soovile on jäetud üle 2,5 ha suurune krunt. Vastavale krundile määratud sihtotstarbed ja ehitusõigus sarnaneb hajaasustuse põhimõtetega. (vt. Põhijoonis). Krundile pos nr 29. on lubatud ehitada 3 hoonet (üks põhi- ja 2 abihoonet), ehitusalune pind on 500m². Põhihoone max kõrgus 10m, abihoonel 5m.

Krunt pos nr 6 on planeeritud üldkasutatava maana, kuhu võib rajada lastemänguväljaku, istumiskohad vm rekreatsioonivahendid, säilitades olemasolevad suuremad puud. Lastemänguväljakule tagada piirdeaed vastavalt kohaliku omavalitsuse nõudele.

Väikeehitisi (ka alla 20m² ehitisealuse pindalaga) lubatud rajada ainult hoonestusalasse.

Olemasolev tiik kruntidel pos nr1 ja 2 on ette nähtud osaliselt või täielikult kinni ajada.

Piirdeaiad lubatud rajada valdavalt krundipiiridele, va kraavi kaitsevööndis. Krunt pos nr 29 on lubatud piirata õueala ulatuses. Piirdeaedade lubatud kõrgus kuni 1,5m. Keelatud on tihedad plankaiad. Piirdeaedade kujundamisel arvestada eelkõige kokkusobivust hoonega ja samuti naaberaiaga.

2. tsoon See ala on planeeritud kolmeks üle 3ha suuruseks katastriüksuseks. Neist kaks jagunevad elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks (pos nr 30 ja 32). Ülejäänud maaala on jäetud maatulundusmaa juhtfunktsiooniga suureks 13 ha suuruseks krundiks (krunt pos nr 31). Vastav tsoon on valdavalt kaetud metsaalaga ja täidab ka rohestruktuuri funktsiooni. Tsoonis asuvatele maatulundusmaadele ehitusõigust pole ette nähtud.

Piirdeaiaga on lubatud piirata ainult õueala, mis moodustab 3ha suurusest krundist maksimaalselt 4-6% s.o. planeeritud pereelamu krunt (lubatud vastavalt Saue üldplaneeringule ja Saue ehitusmäärusele). Piirdeaedade lubatud kõrgus kuni 1,5m. Keelatud on tihedad plankaiad. Õuealast välja jääval osal s. o. maatulundusmaal tagada loomastiku ja ka linnustiku võimalikud läbipääsud.

- hoonete suurim lubatud arv kruntidel pos nr 30 ja 32 – 3 (üks põhi- ja 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – pos. nr.30 ja 32 - 300m
- hoonete suurim lubatud kõrgus – 9m, abihoonel 5m

Väikeehitisi (ka alla 20m² ehitisealuse pindalaga) lubatud rajada ainult hoonestusalasse.

Krunt pos. 31 on jäetud maatulundusmaaks. Alal tagada korrapärane metsa ja kraavide hooldus vastavalt maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse kokkulepetele. Liigvete kogumiseks on kavandatud tiik, millel on tagatud nii sisse- kui väljavool.

4.2 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Edasise projekteerimise käigus tuleb arvestada sarnast ehitusstiili kõikidel käesolevaga lahendatud kruntidel ja lähtuda ka naaberplaneeringutega ehitatavatest hoonetest, et tekiks kogu kontaktvööndis kokkusobiv kaasaegne elamupiirkond.

Välisviimistluses kasutada puit, krohv, kivi või eelnimetatutest kombineeritud lahendusi. Plastikmaterjalid on keelatud. Lubatud katusekalle 20-45 kraadi. Hooneid võib liigendada rõdude ja terrassidega. Toonideks heledad pastelltoonid. Plekkkatused on lubatud.

Näiteid piirkonna olemasolevast uushoonestusest, mis tuleb aluseks võtta ka käesolevaga hoonestatava ala hooneprojektides arhitektuurstiili määramisel.



5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele siseteeledele on problemaatiline, kuna Aila külas on välja ehitamata korralikud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed. Käesolevaga on kavandatud juurdepääs läbi Arula 1 detailplaneeringuala, mis toob vastava detailplaneeringu muudatuse ettepaneku kahe krundi Heinatee põik 5 ja Heinatee 21 ulatuses. Omanikud on vastava kokkuleppe saavutanud.

Planeeringuala läbiv tee on planeeritud 15m laiuse teekoridorina. Kruntidele juurdepääsuks teemaad on lahendatud minimaalselt 14m laiuste koridoridena, mille otstes asuvad nõuetekohased überpööramisplatsid. Kõik planeeringuala teed on planeeritud kõvakattega (asfaltkate, freesasfaltkate või immutatud killustikkate) ja ettenähtud varustada tänavavalgustusega.

Teed määrata avalikult kasutatavateks Teeseaduses ettenähtud korras. Teede väljaehitamise, hooldamise ja omandisuhete kohta koostatakse maaomaniku ja valla vaheline leping.

Parkimine lahendatakse elamu ehitusprojekti koostamisel krundisisesele, arvestades kaks parkimiskohta igale krundile.

Täpsemaks teemaaala väljaehitamiseks koostada eraldi projektid. Teedeäärsed sadeveed suunata olemasolevasse säilitatavas joonisel märgitud metsakraavi, mis korrastatakse. Läbiva tee projekteerimisel arvestada käämul oleva 110kV elektriliini mastiga, kus tõmmistatest peab jääma vaba ruum minimaalselt 5m ulatuses.

Võimalikeks perspektiivseteks ühendusteks on jäetud võimalused piki elektriliini vastavalt üldplaneeringu soovitusel või läbi Pikamäe kinnistu ja ka läbi Lepametsa kinnistu olemasolevale külavahe teele. Vastavate teede edasiarendamine toimub maaomanike ja valla vahelistel kokkulepetel ja lepingute alusel.

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tegemist on üldplaneeringu kohase tiheasustusalaga kõrghaljastusega alal. Kõrghaljastuse väärtuste ja kasvutingimuste suhtes on tehtud uuringuid Metsakorralduse Büroo OÜ poolt. (vt Lisa. Ekspertarvamus). Eelkõige nähakse ette maa-ala hooldus vastavalt metsakorralduskavale (vt Lisa. Väljavõte Metsakorralduskavast).

Vastavalt kohaliku omavalitsuse ettepanekule on tiheasustusala hoonestusalade määramiseks peale kantud suuremad puud. Kruntide edasise arendamise käigus arvestada kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega. Krundisiseste hoonete ja platside asukohtade valikul lähtuda suurematest puudest.

Krundi haljastus ja heakorrastus lahendatakse üksikelamu ehitusprojekti koosseisus. Kõrghaljastuse mahuks arvestada minimaalselt 50 % krundi pindalast.

Puude langetamine tiheasustusala elamukruntidel on lubatud vaid peale dendrooloogilist ekspertiisi, mille tulemusel määratakse, kas puu vajab langetamist või mitte. Mõned suuremad puud, mis jäävad hoonestusala sisse, võib langetada tingimusel, et krundile istutatakse samaväärset kõrghaljastust.

Olmejäätmete äravedu lahendatakse paigaldades krundile prügikonteinerid ja sõlmides lepingu prügi äravedu teenust pakkuva firmaga. Maatulundusmaa serva on ette nähtud sorteeritud prügi konteinerid. Tagada regulaarne tühjendamine.

Kõik kraavid on säilitatavad ja tehakse korda vastavalt maaparandusplaanile. Uued krundiomanikud peavad tagama kraavide korrapärase funktsioneerimise. Ära märgitud kraavi kaldad hoida ligipääsetavad ca 3m ulatuses võimalike mehaneeritud hooldustööde teostamiseks. Regulaarset hooldust teevad maaomanikud. Vastavalt tellija soovile on planeeritud tiik madalaimasse kohta maatulundusmaal, arvestades sisse- ja väljavooluga.

7. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Krunt pos. 35 suhtes uusi tehnolahendusi pole ette nähtud ja vastavalt omanikevahelisele kokkuleppele liidetakse krunt pos. 35 Arula 1 mü järgsete trassidega.

Järgnev puudutab elamukrunte pos. 1-5, 7-28,29,30 ja 32

Reoveekanaliseerimise lahenduses on lähtutud AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistest tingimustest 12.12.07 nr PR/0750690-1. Ajutised nõuetekohased kogumismahutid on lubatud suurtele kruntidele pos. nr. 29, 30 ja 32, kuna neid loetakse vastavalt kokkuleppele hajaasustusalaks ja need hoonestatakse kõigepealt (krunt pos. 29 on juba hoonestatud) ja 3 krundi jaoks pole otstarbekas eraldi välja ehitada reoveekanaliseerimise. Krunte pos.nr. 1 – 28 loetakse tiheasustusalaks. Juhul, kui neid hoonestatakse, tuleb välja ehitada reoveekanaliseerimistrass Saue linnast ja siis on ka kruntide nr 29, 30 ja 32 omanikel kohustus sellega liituda.

Vastavalt AS Tallinna Vesi kooskõlastustingimustele saab planeeritud kvartali reovett kanaliseerida Saue linna kanalisatsioonisüsteemi peale Arula süsteemi ehitamist ja Saue linnas vajalike rekonstrueerimistööde teostamist.

Veevarustus saadakse Kanaste maaüksusele planeeritavast puurkaevust. Puurkaevu ümber tagada veehaarde sanitaarkaitseala $r=50m$ kitsendused vastavalt Veeseadus §28. Puurkaev antakse peale välja ehitamist tasuta üle valla poolt määratud veetevõtjale.

Krunt nr. 29 võib ka edaspidi vett tarbida omal krundil olemasolevast kaevust. Vee kvaliteet vastab tervisekaitse nõuetele ja kaev on töökorras. Vt Lisad. Joogivee mikrobioloogiline analüüs.

Drenaaž ja sadeveed. Teeäärde paigaldatakse drenaažitoru, mille peale paigaldatakse killustiku- või kruusakiht. Drenaažitoru niihästi kuivendab pinnast ja samas suunatakse asfaldilt sadeveed kaldega teeäärde, kust nad imuvad läbi killustiku drenaažitoru. Sadevete torustikku pole eraldi ettenähtud: elamukruntidel paigaldatakse vundamendidrenaaž, mis kaetakse ülalt poolt killustikuga või kruusaga, mis laseb hästi vett läbi ning seega drenaaž kogub endasse ära ka maja sadeveed. Väikeelamute kruntide liigveed suunatakse teeäärde paigaldatavasse drenaažitoru.

Elektrivarustuse lahendamiseks Kanaste mü-le on väljastatud Eesti Energia tehn.tingimused nr 131929, mille kohaselt elektrivarustus toimub kinnistut läbiva 10 kV elektriliini kaudu. Alajaam on plaanitud koormuskeskmesse. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

Sidekanalisatsioon käesoleval hetkel piirkonnas puudub. Vastavalt AS Elion telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 7896878 on jäetud koridor võimalikuks perspektiivseks ühenduseks. Võimalik tagada sidevarustus, sh inernetiühendused ka traadita ühenduste kaudu. Käesolevaga on tehtud ettepanek ühendada sidevarustus Arula 1 detailplaneeringu ala kaudu.

Soojusvarustus lahendada hooneteprojektidega, arvestades keskkonnanõudeid.

Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus vt Tehnojoonis.

8. Tuleohutuse tagamine

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3; hoonete vaheline tuleohutuskuja minimaalselt 8 m.

Siseteele on planeeritud nõuetekohased tuletõrjehüdrandid, Tuletõrjevee tagab selleks ettenähtud tuletõrjeveevõtukoht. Tuletõrjevee varustus on ette nähtud puurkaevu juurde paigaldatavatest tuletõrjevee kogumismahutitest. Planeeringus on arvestatud EVS 812 osa 6 ja VV määruses nr 315 (2004 a.) toodud nõudeid. Tuletõrjeautole tagatakse ümberpööramisplats min $r = 6$ m.

9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elumupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste tingimustega:

- elamute vahelise ala nähtavuse, jälgitavuse ja valgustatuse tagamisega;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- piiritleda elumukrundid ja õuealad piirdeaiaga;
- üle 2ha suurustel kruntide õuealadel näha ette välisvalgustus hoonete sissepääsude juures.

Soovitame liituda naabrivalve süsteemiga, mis on seni liitujate sõnul igati ära tasunud.

10. Planeeringuga kavandatu ellurakendamine

Teemaad määrata avalikult kasutatavaks. Välja ehitab kruntide arendaja või maaomanik.

Maatulundusmaa ja ka kõrgepingeliinide alused maad jäävad maaomanikule.

Kraavid on avalikud, regulaarset hooldust teostab krundiomanik.

Vee-, ja kanalisatsioonivõrkude arendaja piirkonnas on AS Tallinna Vesi, kes tõenäoliselt ehitab trassid ka välja, koostöös piirkonna arendajaga. Puurkaev antakse peale välja ehitamist tasuta üle valla poolt määratud veeettevõtjale.

Üldmaa korrashoid ja väljaehitamine lepitakse kokku valla ja maaomaniku omavahelise lepingu alusel.

Omanik ja arendaja on kogu Kanaste mü planeeringuala jaotanud järg-järgult väljaehitatavateks arendusetappideks arvestusega ca 5 aastat etapi kohta:

I etapp Detailplaneeringu kehtestamisest kuni ca 5 aastat:

1. Realiseeritakse krunt nr. 30. Saadud rahalised vahendid suunatakse Kanaste mü planeeringuala teede ja trasside väljaehitamisele, va. kanalisatsioonitrass
2. Krundid pos. nr. 29 ja 32 on ette nähtud Kanaste mü omaniku ja arendaja oma tarbeks ja neid ei müüda edasi.
3. Üldine metsahooldus vastavalt metsakorralduskavale, sh kuivenduskraavide korrastus.
4. Realiseeritakse krundid pos. nr.1-5, 7- 16 kusjuures paralleelselt müügiga ehitatakse välja neid krunte teenindavad teed ja kommunikatsioonid. Ehitusload kruntidele 1-16 väljastatakse alles peale teede ja trasside väljaehitamist.

Märkus. Krunt pos. nr. 35, mis on liidetud käesolevasse Kanaste mü planeeringusse hiljem, lähtub oma teede ja trasside väljaehitamise kehtestatud Arula 1 mü detailplaneeringust ja

selles toodud lahendustest.

II etapp 6-10 aastat planeeringu kehtestamisest:

Realiseeritakse krundid pos. nr. 17 -28. Juhul, kui Kanaste mü planeeringuala trassid ja teed on etapi I kohaselt välja ehitatud, võib kaaluda valla ja maaomaniku erikokkuleppe alusel kruntide pos. 17- 28 hoonestamist varem siinmääratud tähtajast.

Detailplaneeringu projektijuht Mart Vainu