

SELETUSKIRI

Kanika 13 ja Kanika 14 kinnistute detailplaneeringu juurde

1. Eesmärk:

Käesoleva planeeringu eesmärk on

- krundi ehitusõiguse määramine, milles sisaldub:
 - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - suurim ehitiste alune pindala;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine 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.

2. Koostamise alused:

- Saue valla kehtiv üldplaneering;
- Saue valla kehtiv ehitusmäärus;
- detailplaneeringu algatamise korraldus;
- õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused;
- geodeetiline mõõdistus. Koostaja OÜ Hedolink. Töö nr 0906ma;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.

3. Seosed külgnevate aladega ja olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Alliku külas. Kogu piirkond on lage ala, kus on märgata intensiivset uute elamute ehitust ja arendamist. Katastrisse kantud piirinaabreid on neli, millest ühel so Marja kinnistul on algatatud det.planeering elamute ehitamiseks. Läänepoolsel küljel asub reformimata riigimaa.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Kotka teelt, mis eraldab Kanika 13 ja Kanika 14 kinnistuid. Maalal läbivad elektri kõrgepingeliinid ja mitmed kraavid. Olemasolevad hooned puuduvad. Kanika 14 kinnistul asub vähesel määral kõrghaljastust Kotka tee poolses osas.

Maapind on suhteliselt tasane. Absoluutkõrguste vahe on ca 30.43-29.65. Pinnas on kuivendatud kraavidega ja kuiv.

Kinnistu Kanika 13

asukoht	Alliku küla, Saue vald, Harjumaa
tunnus	72701:002:1079
sihtotstarve	maatulundusmaa
pindala	10728m ²
omanik	Ellar Kruusmaa

Kinnistu Kanika 14

asukoht	Alliku küla, Saue vald, Harjumaa
tunnus	72701:002:1078
sihtotstarve	maatulundusmaa
pindala	14137m ²
omanik	Ellar Kruusmaa

4 Planeeringulahendus**4.1 Kruntide ehitusõigus ja hoonestusala**

Käesoleva planeeringuga määratakse ühesugune ehitusõigus kõikidele jagatavatele ehituskruntidele pos nr 1- 4 ja 7b Vt ka Põhijoonis.

- krundi kasutamise sihtotstarve - väikeelamumaa (EE)
- hoonete suurim lubatud arv krundil (va krundil 7b) – 2 (üks põhi ja üks abihoone)
- suurim ehitiste alune pindala – 250m²,
- hoonete suurim lubatud kõrgus – 9m, abihoonel 5m

Elamukrundile pos. nr. 7b võib ehitada ühe paarismaja ilma abihooneta ehitusaluse pinnaga maksimaalselt 350 m²

Lubatud vaid ühepereelamud.

Hoonestusalad on lahendatud võimalikult suurena (5m krundipiiridest), et oleks võimalus valida hoone asukohta. Tänavapoolset ehitusjoont pole seatud, kuna kruntide kujud ja seega hoonestusalad on väga erinevad ja raske on tagada sarnase stiiliga hoonete ühele reale paigutamist. Hoonestusalade ja kruntide lahendamisel on aluseks võetud olemasolevate kinnistute kitsad kujud ja samuti kõrgepingeliinide kaitsevöönd.

Ehitisi ja väikeehitisi (ka alla 20m² ehitusalase pindaalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

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, või kombineeritud kiviga materjale.

Plastikmaterjalid on keelatud. Lubatud katusekalle 15-45 kraadi. Hooneid võib liigendada rõdude ja terrassidega. Plekkkatused on lubatud. Toonideks heledad pastelltoonid.

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



4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele siseteedele Kotka teelt. Kruntidele juurdepääsuks teemaad on lahendatud 10,5m(kahale krundile) ja 14m laiuste koridoridena, vastavalt piirkonnas välja kujunenud struktuurile ja kohaliku omavalitsuse nõudele. Tupikteede otstes asuvad nõuetekohased ümberpööramisplatsid. Kuna tegemist on väikese liiklusintensiivsusega

siseteedega, pole jalgteid eraldi ettenähtud, jalakäiad kõnnivad teeservades. Kotka tee äärde kavandatakse kergliiklusteed, mis on ka käesolevas planeeringus ära näidatud.

Teed on ette nähtud muuta avalikult kasutatavateks Teeseaduses ettenähtud korras. Teede väljaehitamise, hooldamise ja omandisuhete kohta koostatakse maaomaniku ja valla vaheline leping. Kotka tee on kohaliku tähtsusega valla tee.

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

Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostada eraldi projektid.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tegemist on lagedal alal paikneva planeeringualaga. Kõrghaljastust esineb vaid Kanika 14 kinnistul Kotka tee poolisel osal. Need puud on säilitatavad. Vaid Kotka tee laienduse osas tuleb likvideerida mõned puud.

Krundi haljastus ja heakorrastus lahendatakse üksikelamu ehitusprojekti koosseisus. Kõrghaljastust istutada võimalikult varases etapis. Kõrghaljastuse mahuks arvestada minimaalselt 10 % krundi pindalast. Arvestada kõrgepingeliinide kaitsevööndiga, mille ulatuses ei tohi olla üle 4m kõrguseid puud.

Olmejäätmete äravedu lahendatakse paigaldades krundile prügikonteinerid ja sõlmides lepingu prügi äravedu teenust pakkuva firmaga.

Kraavide kaldad hoida ligipääsetavad ca 3m ulatuses võimalike mehaniseeritud hooldustööde teostamiseks. Regulaarset hooldust teevad maaomanikud. Kotka tee äärse kraavi ehituskeeluvöönd 25m on säilitatud. Kanika 14 kinnistul kulgev magistraalkraav asendatakse toruga (vt.ekspert hinnang), et oleks võimalik tagada maksimaalne krundikasutus krundil pos nr 2. Toru läbimõõt on 600mm, sama ka truubil(vt. Ekspert hinnang).Toru ääres tagada vaba ruum võimaliku toruhooldustööde teostamiseks. Toru tuleb paigaldada maaomaniku poolt enne hoone ehitamist.

4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Joogivee, reoveekanalisatsiooni ja drenaaži lahenduses on lähtutud AS Esmar Ehitus poolt väljastatud tehnilistest tingimustest 04.09.2006 nr 162.

Gaasivarustuseks on väljastatud AS Esmar Ehitus tehn.tingimused 15.09.2006, nr 162.

Kotka teele on projekteeritud AS Esmar Ehitus poolt vee-, kanalisatsiooni-, ja gaasitorustikud, milledega ka liitatakse.

Elektrivarustuse lahendamiseks on väljastatud Eesti Energia tehn.tingimused nr 96726, mille kohaselt elektrivarustus toimub Pardi alajaama kaudu.

Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus vt Tehnojoonis. Trasside väljaehitamiseks koostatakse tööprojekt.

Soojavarustus lahendatakse elumuprojektide staadiumis.

Sidevarustus Kuna Kotka teel puudub sidekanalisatsioon on sidevarustus lahendatud juhtmevabade süsteemide kaudu. Sidekanalisatsiooni rajamisel Kotka teele võivad tulevikus igakordsed planeeringuala elamukruntide omanikud taotleda täiendavalt tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni rajamiseks.

4.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsimus TP 3; tuleohutuskuja minimaalselt 8 m; Siseteele on planeeritud kaks tuletõrjehüdrant, et oleks võimalik tagada nõuetekohast hüdrandi vahekaugust (min 150m) hoonest. Kotka teele on planeeritud hüdrantidega veetorstik.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. 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 elamukrundid piirdega kõrgusega 1,4 m;
- elamul näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.

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

5 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringus jäävad Kanika 13 ja 14 kinnistud tihehoonestusala keskele paljuski nn valgele alale, mis oli arvestatud elektriliinide kaitsevööndi alaks. Üldplaneeringu koostamise ajal planeeriti rajada uued täiendavad elektri õhuliinid, millele reserveeriti maaala. Nüüdseks on selgunud, et uusi liine ei tule, vaid rekonstrueeritakse olemasolevad liinid, millega seoses nii suurt kaitsevööndi ulatust ei ole ette näha (vt. Eesti Energia Põhivõrk kooskõlastus). Kogu ülejäänud Kotka tee piirkond on üldplaneeringu kohane tiheasustusalala- elamumaa juhtfunktsiooniga. Nii et planeeritavat ala võib käsitleda ka kui tiheasustusalala laiendamist, mis on antud piirkonnas loogiline. Käesoleva ala planeerimisel arvestatakse ka, et Kotka tee äärde on osaliselt rajatud ja rajatakse edasi kõikvõimalikud ühistrassid ja teed. Käesoleva planeeringuga järgitakse olemasolevat ja jätkuvalt planeeritavat tänavate ja uushoonestuse struktuuri piirkonnas.

6 Planeeringuga kavandatu ellurakendamine

Teemaad määrata avalikult kasutatavaks. Välja ehitab kruntide arendaja või maaomanik. Üldmaad (avalikult kasutatavad haljasalad, katastris sotsiaalmaa) antakse tõenäoliselt üle kohalikule omavalitsusele, maatulundusmaad jäävad tõenäoliselt maaomanikule või uute kruntide kaasomandisse.

Esimeses ehitusjärjekorras ehitatakse välja Kotka teele kruntide pos. nr. 1,2,3,4 ja 7b teenindamiseks vajalik vee,-kanalisatsioonitorustik, samuti elektritrass koos liitumiskilpidega.

Teises ehitusjärjekorras ehitatakse välja kruntide pos. nr. 1,2,3,4 teenindamiseks vajalik tee koos vee,-kanalisatsiooni ja drenaažitrassiga, samuti elektritrass koos liitumiskilpidega ja tänavavalgustus.

Ehitusload Kanika 13 ja 14 planeeringuala elamukruntidele pos. nr.1,2,3,4 ja 7b väljastatakse alles pärast seda, kui planeeritud elamukruntidele on välja ehitatud nende kruntide teenindamiseks vajalikud eelnevalt kirjeldatud teed ja trassid .

Gaasivarustus on näidatud perspektiivsena, kuna antud piirkonnas gaasivarustuse väljaehitamiseks puuduvad vahendid ja soojusvarustuse saab lahendada planeeritud elamukruntide ehitusprojektides ka teiste võimalustega.

Projektijuht Mart Vainu