

SELETUSKIRI

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 nendele tuginevad eritingimused;
- geodeetiline mõõdistus. Koostaja OÜ Hedolink. Töö nr 0308ma;

3. Seosed külgnevate aladega ja olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Alliku külas planeeritud tiheasustusala vahetus naabruses. Kogu piirkonnas on märgata intensiivset uute elamute ehitust ja arendamist. Põhjaküljel asub Juhkomäe 5 kehtestatud planeeringuga ala, idaküljel Aidla detailplaneeringuga ala.

Käesolevaga planeeritava ala kaguosale ulatub üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koridori osa.

Ala iseloomustab mitmekesine maastik. Idaosas asub looduslik hooldatud tiik, keskosas paiknevad nõukogude sõjaväest maha jäänud maaalune blindaaž. Maapind on ebaühtlane nn tõngermaa. Kõrghaljastus paikneb ala keskosas ja sisaldab valdavalt väheväärtuslikku lepa- ja toomingapuid.

Käesoleva planeeringu on haaratud Kanika 20 (72701:002:1072, maatulundusmaa) maaüksus. Tegemist on planeeringualaga, mida saab arendada ühiselt naabermaaga, kuna tegemist on sama maaomanikuga ja planeeringulahenduse vahetu sidumisega Samuti tulevad ühised tehnovõrgud.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Põllu teelt ja Kaera teelt. Maaalal puuduvad tehnovõrgud. Olemasolevad hooned puuduvad, va varemtes olev blindaaž (endine sõjaväe maaalune varjend).

Maapind on väga ebaühtlane, esineb inimtegevuse järgseid kõrgendikke ja lohke. Absoluutkõrguste vahe on ca 39.57-35.01.

Ala jääb üldplaneeringu kohaselt hajaasustusalasse. Planeeringulahenduses on arvestatud vastavaid tingimusi. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut ei tehta.

4. Planeeringulahendus

4.1 Krundid ja ehitusõigus

Käesolevaga on planeeritud 5 väikeelamu krunti, üks üldmaa ja teemaad. Käesoleva planeeringuga määratakse ühesugune ehitusõigus kõikidele väikeelamu kruntidele. Krundi määramisel on aluseks võetud üldplaneeringuga määratud minimaalne suurus 5000m² ja lähtutud on ka olemasolevast situatsioonist ning kinnistupiiridest. Hoonestusalade määramisel on võetud aluseks üldplaneeringu järgne vähim vahekaugus 50m. Selline lahendus võimaldab tagada privaatsust naaberhoonestusest.

Ehitusõigus väikeelamukruntidel

- krundi kasutamise sihtotstarve - väikeelamumaa (EE).
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (üks väikeelamu ja üks abihoone)
- suurim ehitiste alune pindala – 250m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus – 10m, abihoonel 5m

Väikeelamukrundile lubatud vaid ühe korteriga väikeelamud. Tänava ehitusjoont pole määratud, kuid hoone põhimaht peab olema suunatud paralleelselt juurdepääsuteega.

Ehitiste ja väikeehitiste (ka alla 20m² ehitusaluse pinnaga) rajamine on lubatud ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Kinnistul (krundil pos.nr 4 ja 5) paiknev nõukogudeaegne betoonist blindaaž tuleb likvideerida enne vastavate kruntide ehituslubade taotlust. Jäätmed viia selleks vastavasse sorteerimiskohta. Juhul kui blindaaži ehitusmaterjal ei sisalda keskkonnale ohtlikke aineid, võib kasutada purustatuna planeeritud tee aluspõhja konstruktsioonis.

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-kivi- jakrohvmaterjale või neid kombineeritult .
Plastikmaterjalid on keelatud. Plekkkatused on lubatud.Lubatud katusekalle 20-45.
kraadi Hooneid võib liigendada rõdude ja terrassidega, samuti autode varjualustega.

Tänavapoolsete piirdeaedade lubatud kõrgus kuni 1,4m. Tänavaaäärde keelatud tihedad plankaiad. Piirdeaedade kujundamisel arvestada eelkõige kokkusobivust loodusliku miljööga, naaberaiaga ja samuti hoonega. Kruntide pos nr 5 ja 6 piirdeaedu võib rajada ainult rohevõrgustikust väljapoole, et oleks tagatud loomade võimalikud läbipääsud.(vt. Põhijoonis)

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Peamine juurdepääs planeeritavale siseteele on ette nähtud Kaera teelt, mis saab alguse valla avalikult kasutatavalt Põllu teelt. Käesoleva planeeringu lahendusega on tagatud eraldi juurdepääs Aidla kinnistule. Kõik sisetemaad on lahendatud 12m laiuse koridorina, millest sõidutee 4,6 m.

Kolme krundi tarbeks planeeritud tupiktee otsa on ette nähtud überpööramisplats 14x14m. Tupiktee sõidutee kõrvale eraldi kergliiklusteed pole ette nähtud vähese liiklusintensiivsuse tõttu, küll aga on tagatud tupiktee kruntide elanikele otse läbipääs Põllu teele.

Krunt pos nr 6 saab juurdepääsu Põllu tee lõpust tagades teele überpööramisplatsi .

Sõiduteede äärde on planeeritud tänavavalgustus.

Teemaa on ette nähtud muuta avalikult kasutatavaks Teeseaduses ettenähtud korras. Teede väljaehitamise, hooldamise ja omandisuhete kohta koostatakse maaomaniku ja valla vaheline leping.

Parkimine lahendatakse elamu ehitusprojekti koostamisel krundisisiselt, arvestades kaks parkimiskohta igale perele.

Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostada eraldi projektid.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tegemist on alaga, kus esineb pooles ulatuses kõrghaljastust ja sama palju ka lagedat ala.

Arvestades, et kõrghaljastuse näol on tegemist väheväärtusliku lepa ja toominga puistuga, ei seata takistusi elamuehituseks tingimusel, et hoonestusalast välja jääval osal säilitatakse kõik ilusamad puud, et luua mitmekülgsemat maastikuilmet.

Krundi haljastus ja heakorrastus lahendatakse üksikelamu ehitusprojekti koosseisus. Lagedal alal paiknevatele kruntidele istutada kõrghaljastust võimalikult varases hoonestamise etapis. Kõrghaljastuse mahuks arvestada minimaalselt 10 % krundi pindalast.

Olmejäätmete äravedu lahendatakse paigaldades krundile prügikonteinerid ja sõlmides lepingu prügi äravedu teenust pakkuva firmaga. Sorteeritud jäätmete konteinerid on

varem planeeritud Juhkomäe 5 detailplaneeringu alale.

Planeeringuala lääneosas olev sotsiaalmaa krunt on ette nähtud vabaaja veetmiseks avalikult kasutatava haljasalana, kuhu kujundada mänguväljakuid ja istumiskohti. Sotsiaalmaa moodustab 15% planeeringualast. Tagada korrapärane hooldus ja korrashoid. Ette on nähtud jalgteega ühendused naaberplaneeringutega kavandatud haljasaladega.

4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Olmevee varustus on lahendatud Juhkomäe 5 planeeringuga varemplaneeritud puurkaevu baasil (adr Kaera tee 12) piki ühisveetrassi. Olmevee vajadus 5-le elamule on $0,6 \times 5 = 3 \text{ m}^3$ ööpäevas.

Planeeritud puurkaev projekteeritakse nii, et ta rahuldaks ka ümberkaudsete arenduste veevajaduse kuni 75 väikeelamu jaoks (praeguseks teadaolevaid arendusi 54 väikeelamut).

Reovee ära juhtimiseks on reserveeritud perspektiivse torustiku koridor. Kuni selle väljaehitamiseni on lubatud krundisisesed nõetekohased plastist reoveekogumismahutid, suurusega ca 8-10m³.

Elektrivarustus on lahendatud Juhkomäe 5 alale kavandatud alajaama baasil. 0,4kV elektriühendused on näidatud jätkuna Juhkomäe 5 kinnistutele planeeritud kaablikoridorist.

Sidevarustus on lahendatud samuti Juhkomäe 5 detailplaneeringu ja vastava tööprojekti alusel. Sidekanalisatsiooni jaoks on jäetud perspektiivne koridor, praegu arendaja puudub. Kuni selle leidmiseni kasutada juhtmevabu ühendusi.

Soojavarustus lahendatakse hoone projekti staadiumis.

Sisetänavatel paiknevate ühistehnovõrkude ja -rajatiste paigutus vt Põhijoonis tehnovõrkudega.

4.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3; tuleohutuskuja minimaalselt 8 m; Siseteedele on planeeritud tuletõrjehüdrandid, hüdrantide vahekaugus maksimaalselt 150m. Hüdrantide veevarustus ühisveevärgist. Puurkaevu juures asub tuletõrjeveemahuti (54m³) (EVS 812 osa 6).

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 piirdeaedadega;
- elamul näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- tänavavalgustuse rajamine

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

5 Planeeringuga kavandatu ellurakendamine

Teemaa määrata avalikult kasutatavaks. Välja ehitab kruntide arendaja või maaomanik. Üldmaad kui avaliku kasutusega rekreatsioonialad antakse tõenäoliselt üle kohalikule omavalitsusele.

Olmeveega varustamise arendaja on praegune maaomanik, kes ehitab trass ka välja. Edasine hooldus ja haldus määratakse temaga kokkulepete alusel. Reoveekanaliseerimine on perspektiivne, praegu arendaja puudub.

Esimeses ehitusjärjekorras ehitatakse välja kruntide pos. nr. 1,3,4,5, teenindamiseks vajalik tee koos veetrassiga, samuti elektritrass koos liitumiskilpidega ja tänavavalgustus. Ehitusload Kanika 20 planeeringuala kruntidele pos. nr.1,3,4,5 väljastatakse alles pärast seda, kui planeeritud elamukruntidele on välja ehitatud nende kruntide teenindamiseks vajalikud eelnevatl kirjeldatud teed ja trassid .

Aidla mü teenindamiseks planeeritud tee ja trasside ehitus kooskõlastatakse Aidla mü omanikuga enne Aidla maaüksuse detailplaneeringu kehtestamist.

Krundi pos. 6 teenindamiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja eraldi, nende ehitamiseks on Saue vallavalitus väljastanud ehitusload. Enne nende väljaehitamist krundile pos. nr. 6 ehitusluba ei väljastata.

Projektijuht Mart Vainu