

# SELETUSKIRI

## SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA

#### 1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajateks on hr. Teet Nurmeoja. Saue vallas, Alliku külas, Karutiigi 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistul piknevale ehitusliku aluseta hoonele anda ehitusõigus; heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Lähtematerjalid:

- OÜ GEOMAPI koostatud maa-ala plaan M 1:500 2004.a.
- Katastriüksuse plaan OÜ AS Elisor 2000.a.
- Kinnistusregistri väljavõte: registriosa 8087, katastritunnus 72701:002:0583
- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr.110 15.02. 2005.a.
- Detailplaneeringu lähteülesanne kooskõlastustega ja lisadega
- AS Eesti Energia liitumisleping nr. 270 000 000 308
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Saue valla ehitusmäärus

#### 1.2. Olemasolev situatsioon

2412 m<sup>2</sup> suurune Karutiigi 8 krunt asub Saue vallas, Alliku külas. Planeeritav ala on hoonestatud üksikelamuga, millel puudub õiguslik alus. Kinnistu sihtotstarve on elamumaa. Saue valla üldplaneeringuga on antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala ehk põhiliselt ühepereelamute ala.

#### 1.3 Territooriumi kirjeldus

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Osaliselt on jõe ääres lepavõsa. Juurdesõit on tagatud Laagri-Hüüru maanteelt. Krundi lääneküljele jääb Väana jõgi.

Kuna planeeritav krund asub Väana jõe kaldaalal (vöönd 200m), on taodeldud eelnenud detaiplaneeringuga kalda ulatuse vähendamist 50m-le (ehituskeeluala). Vastav nõusolek anti EV Keskkonaministeeriumi poolt 14.06.200 nr 16-6/3858. Kuuluba tiheasustusega maa hulka.

#### 1.4 Detailplaneeringu eesmärgid:

- Ehitusõiguse määramine.
- Heakorrastuse, haljastuse lahendamine, juurdepääsude ning tehnovõrkude lahenduse koostamine. Ala suurus on 2850 m<sup>2</sup>.

## 2 DETAILPLANEERINGU OSA

### 2.1 Kehtiv maakasutus on 2412m<sup>2</sup>

Planeeritaval alal on üks kinnistusse kantud krunt. Maa-alal paikneb õigusliku aluseta üksikelamu.

#### MAAKASUTUSTE LOETELU

Krunt nr.	Krundi aadress	Valdaja	Maakasutuse senine sihtotstarve	krundi pind m <sup>2</sup>	Katastriüksus	Kehtivad koormatud ja kitsendused
I	Karutiigi 8, Alliku küla, Saue vald	Teet Nurmeoja 3710116014	Elamumaa E	2412	72701: 002: 0583	Väana Jõe kaitsetsoon 50m

Krunt on planeeritud sihtotstarbalt elamu (E) maa-alana. Hoone teenindamiseks vajalik maa on hoonega samaotstarbeline. Lisaks sihtotstarbele on antud moodustava krundi suurus, hoonestusalad, krundi täisehituse protsent, ja maksimaalne korruste arv.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

pos. nr.	krundi aadress	Krundi planeeritav sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate-lahutatavate osade suurused m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve
I	Karutiigi tn 8, Alliku küla, Saue vald, Harjumaa	E100	2412	72701:002:0583	2412	Elamumaa

2.2 Planeeritava ala hoonestus

Planeeritavale maa-alale on ehitatud üks õigusliku alusega üksikelamu. Hoonestus on 2 korruseline, perspektiivsel abihoonel ettenähtud 1 korrus. Krundile on tagatud omaette teede ja tehnovõrkude ühendused.

Sadevete ärajuhtimine toimub vee juhtimisega pinnasesse. Sadevete drenazeerimist vaja ei ole kuna vajalikud looduslikud langud ja huumuskihi all paiknev moreen tagavad vajaliku filtratsiooni ja äravoolu.

2.3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Antud planeeringule on antud trassivaldajate tehnilised tingimused. Planeeringualas puudub sidetrass.

- Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse Karuoja tänava veetorustikust vastavalt lepingule 010-T 08. nov. 2004. Paigaldatakse veemõõtjad. Kanalisatsioon lahendada kogumismahuti abil, reovee pinnasesse juhtimine antud hüdroloogiliste tingimuste puhul pole lubatud. Paigaldatakse veekindel kogumismahuti 5..10m<sup>3</sup>. Reoveemahuti tühjendamise, äraveo ja puhastamise kohta tuleb sõlmida leping vallas vastavat teenust pakkuva ettevõttega.

- Sadevee kanalisatsioon

Sajuveed immutatakse pinnasesse.

- Elektrivarustus

Vastavalt AS Eesti Energia poolt välja antud liitumislepingule, elektriliini baasil. Toide Tooma fiidrit. Madalpingeliin proj. AMKA õhukaabeliinina. Liitumispunktid tarbija krundi piirile. Planeeritud peakaitsme vool 3x32A. Liitumispinge 400V. **Kaabelliin ja liitumiskilp paigaldada võimalikult lähedale kinnistu piirile.**

2.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate tänavate kõrgusarvud. Maa-ala täita kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse.

2.6 Teed, platsid

Territooriumile on planeeritud teed ja platsid betoonkividest dreneerival alusel. Teekatted eraldada haljasaladest ja kõnniteedest betoonäärekividega. Kõnniteede äärekivid on alla lastud. Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisisiselt.

## PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	Krundi pind	brutopind	ehituse otstarve/liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette-nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	6201	-	Elamumaa EE100	2+1	3	3
2	5870	-	Elamumaa EE100	2+1	3	3
3	5671	-	Elamumaa EE100	2+1	3	3
4	5023	-	Elamumaa EE100	2+1	3	3

Krundile pääs on Peterburi maanteelt. Põhiliselt on liikluskorraldus rajatud olemasolevale teede võrgule. Krundi peale-mahasõidu asukohad ühendusteedega võivad täpsustuda vastavalt hoonestuse lahendusele.

### 3 KESKKONNAKAITSE, HEAKORD JA HALJASTUS

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritava krundil hoonestusprojektiga. Olemasolev planeeritava maa-alaga ümbritsev haljastus säilitada maksimaalselt. Ehitusaladena kasutada haljastuseta osa krundist.

Jäätmekäitlus:

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on ette nähtud krundi piires. Krundidele paigaldatakse konteinerid vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta.

Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

### 4 TULEKAITSEMEETMED

Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatava hoonestuse tulepüsivusklass (TP3) ja ehituskeelualad.

Lähim tuletõrje veevõtu koht asub krundist umbes 1km kaugusel Vanas-Aiandis. Hüdrandid asuvad elamurajoonis, mis asub teisel pool Peterburi maanteed, vahemaa planeeritava krundi ja antud hüdrantide on samuti alla 1km.

### 5. MÜRAKAITSE

Vastavalt "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 kuulub planeeringuala II kategooriasse laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates Regulaarsest liiklusest põhjustatud müra normtasemete kehtestamisel ruumides on arvestatud keskmise liiklussagedusega aastaringset või regulaarse liiklusega perioodi vältel.

Tabel 1

Hoone ja ruum	Müra normtasemed	
1. Elamu		
	$L_{pA,eq,T}$ (dB)	
1.1 Eluruumides	päeval	40 (35)
1.2 Magamisruumides	öösel	30
	$L_{pA,max}$ (dB)	

Tabel 1

Hoone ja ruum	Müra normtasemed	
1. Elamu		
	$L_{pA,eq,T}$ (dB)	
1.1 Eluruumides	päeval	40 (35)
1.2 Magamisruumides	öösel	30
	$L_{pA,max}$ (dB)	

<sup>1</sup> Nõue on esitatud magamisruumidele uutes hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset mitte vähem kui 5 liiklusjuhtumit, kus müra piirtase  $L_{pA,max}$  on ületatud. Olemasolevate hoonete magamisruumides käsitatakse tabelis 1 esitatud müra piirtaset  $L_{pA,max}$  soovitusliku taotlustasemena. Vastavalt Füüsika Kesklaboratooriumi arvamusele ei ole vajalik müra mõõtmine antud piirkonnas:

- Kinnistu on piisava suurusega ja hoonestus asub teest suhteliselt kaugel, ka on tegemist valdavalt olemasoleva hoonestusega
- Kinnistu piirile on ette nähtud haljastus.
- Hoone piirdekonstruktsioonid on vajaliku heliisolatsiooniga.
- Tegemist on hetkel väikese liiklusega teega.
- Ümbritsev keskkond on hoonestamata.

## 7 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003.a. kehtima hakanud uue *Planeerimisseaduse* (RTI 2002, 99,579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitud ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi ühiskonnas eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Mis on kuriteohirm ja mis seda põhjustab

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks – sissemurdmised, vargused jms. Hirmutekitavad kohad ei pruugi olla need kohad, kus tegelikult kuritegu aset leiab.

Ebaturvalistel paikadel võib tähendada kolme peamist tegurit:

- 1 hirmutekitavate tunnustega paigad (nt. jõukude kogunemise kohad või muud sellised paigad);
- 2 kehvalt hooldatud paigad (nt. tühjad ja rüüstatud hooned);
- 3 problemaatiliselt kujundatud kohad (planeerimise seisukohalt nt. nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad).

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

Korrashoid. Tegemist on väikeelamu alaga. Ümbruskond ei ole veel heakorrastatud ja mõnel krundil puudub hoonestus üldse. Seega on üheks probleemiks korrashoid. Halvasti korrashoidud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoidud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Hästi mõjuvad ühised hooldus- ja korrastustööd, see ärgitab inimesi rohkem ümbrust

hoidma ja suurendab elanikes omanikutunnet.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine päevasel ajal (inimesed on tööl ja koolis). Sellistel hetkedel aitab naabrite valvsuse olemasolu ehk naabrivalve. Elavust aitavad tõsta see, kui lapsed mängivad hoovides ja on kuulda inimeste igapäevategemisi nt. aias askeldamist, muruniitmist jne. Mõõdukas kasutus teeb koha avalikuks ja elavaks.

Nähtavus. Tegelda tuleks kõrgete ja läbipaistmatute takistuste kõrvaldamisega vaateväljast (nt. kitsad jalgteed hekkide või aedade vahel). Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,0-1,5 m kõrgused võrk- ja lippaiad (loomulikult ei ole välistatud ka teist tüüpi aiad, kui need sobivad kokku hoone arhitektuuriga ja ei ole ümbruskonnaga vastuolus). Ka valgustus avaldab nähtavusel olulist osa. Hoovid ja majaanised tuleks valgustada.

Valgustus ja vargused. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja aeda ning valgustus vähendab vargusi (pesu, tööriistad, jalgrattad jne.). Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt. metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski. Ka abihoonete ukсед tuleb hoida lukus!

8 PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD:

1.Planeeritava ala suurus		2412m <sup>2</sup>
2. Planeeritava maa-ala bilanss	Elamumaa E	2412 m <sup>2</sup>
2.Suletud brutopindade bilanss	Elamumaa E	400m <sup>2</sup>
3.Parkimiskohtade arv		
	normatiivne (maksimaalne)	2
	normatiivne (minimaalne)	2
	planeeritav	2

### NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

Hoone- sala pos. nr.	krundi aadress	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Ehitus- alune pind m <sup>2</sup>	Täis- ehituse %	korrus- elikus (maks. vaja- du sel min.)	hoo- nete arv krun- dil	maa sihtotstar- ve (vastavalt detail- planeerin- gu liigile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastri- üksuse liigile)	sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastri- üksuse liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt detail- planeeringu liigile)	suletud brutopind sihtotstarve te kaupade (vastavalt katastri- üksuse liigile)
I	Karutiigi 8, Alliku küla, Saue vald, Harjumaa	2412	305	13,0	2	2	EE100	EE100	100	400	400

### PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

Hoones- sala pos. nr.	krundi aadress	hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K, vahelduv- V)	hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsvivuse klass)	katuse kalle °	tänav, millega katuseharja suund on paralleelne	erinõuded välis- viimistlusele	kaitse- eeskirjadest, põhimää- rustest, kaitsekoos- tuste teatistest või muudest kasutamis- tingimustest tulenevad eri- nõuded	servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
I	Karutiigi 8, Alliku küla, Saue vald, Harjumaa	L	9,5	TP3	25...45	Karutiigi tn	Välisviimistlus- vaba, mitte kasutada katteta palkseinu ning plastikust laua- või kiviimitatsioo- ne. Katusekate- vaba, mitte kasutada roogu.	-	Vääna jõe kaitsetsoon 50m