

4. SELETUSKIRI

4.1 ÜLDOSA

4.1.1 DP Tellija:

Ivar Kukk
Katleri 17-86 Tallinn 13915
Telefon: 5056 653

4.1.2 Detailplaneeringu koostaja:

OÜ Arhitektibüroo Orub
Registrikood 11087369
Tondi 16-16 11313 Tallinn
Telefon (+372) 5092 121
arhitekt Viljar Orub

4.1.3 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused on

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Saue valla üldplaneering
- Saue Vallavalitsuse korraldus
- Ivar Kukke ja Kati Süvalepa DP algatamise taotlus, registreeritud 18.01.2010.

4.1.5 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Geodeesia

Aluskaardina on kasutatud maamöödubüroo Reaalprojekt OÜ poolt mai 2007a. koostatud „maa-ala ja tehnovõrkude plaan”, töö nr. G23/07. Mõõdistuse mõõtkava on M1:500. Koordinaadid on L-EST 97a. süsteemis, kõrgused 1977a. Balti süsteemis.

4.1.6 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kaseoksa tee 9 ja Kaseoksa tee 11 kinnistutele ehitusõiguse määramine 2-korruselise ühepereelamu ja kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks ning tehnovarustuse lahendamine.

Kaseoksa tee 7 kinnistu on planeeringualasse haaratud põhjusel, et Kaseoksa tee 9 kinnistu veevarustus lahendatakse Kaseoksa tee 7 kinnistul asuvast puurkaevust.

4.2 PLANEERIMISLAHENDUS

4.2.1 Planeeringuala olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Saue vallas Ääsmäe külas. Planeeringuala asub hajaasustusega piirkonnas.

Planeeringualal ei ole riikliku kaitse all olevaid geodeetilisi märke.

Osa planeeringualast jääb riikliku maantee E67 Tallinn-Pärnu-Ikla mnt. 300m sanitaarkaitsevööndisse.

Harju Maakohtu Harju kinnistusosakonna registri andmetel on 01.02.2010a. seisuga kinnistute andmed järgmised:

- **Kaseoksa tee 11**
katastritunnus 72704:002:0554
Pindala: 12813m²
Sihtotstarve: elamumaa
omanik: Ivar Kukk ja Kati Süvaley
- **Kaseoksa tee 9**
katastritunnus 72704:002:0553
Pindala: 19989 m²
Sihtotstarve: elamumaa
Omanik: Kati Süvaley ja Ivar Kukk
- **Kaseoksa tee 7**
Katastritunnus 72704:002:0087
Pindala: 3000 m²
Sihtotstarve: elamumaa
Omanik: Ide Pihlak

4.2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Käsitlev planeeringuala asub hajaasustusega piirkonnas. Saue valla üldplaneeringus on käsitletava maa-ala juhtfunktsioon metsaala.

4.2.3 Kruntide moodustamine

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata.

4.2.4 Ettepanek aadresside määramiseks

Planeerimislahendusega krundi aadresse ei muudeta

4.2.4 Krundi ehitusõigus

Pos 1 (Kaseoksa tee 11)

| | |
|---|--|
| 1. Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: | elamumaa (EE) 100% |
| 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 üksikelamu ja 2 abihoonet |
| 3. Hoonete suurim lubatud kõrgus üksikelamu: | 2-korruseline (1.korrus + katusekorrus) koos soklikorrusega, kõrgus H _{max} = 9.0m , |
| abihoone: | 1-korruseline, kõrgus H _{max} = 6.0m , |
| 4. Hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala, m ² | kuni 300 |

Pos 2 (Kaseoksa tee 9)

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| 1. Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa (EE) 100% |
|-----------------------------------|---------------------------|

| | |
|---|---|
| või sihtotstarbed: | |
| 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 üksikelamu ja 2 abihoonet |
| 3. Hoonete suurim lubatud kõrgus | |
| üksikelamu: | 2-korruseline (1.korrus + katusekorrus) koos soklikorrusega, kõrgus Hmax= 9.0m , |
| abihooone: | 1-korruseline, kõrgus Hmax= 6.0m , |
| 4. Hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala, m ² | kuni 300 |

Märkused:

- *Katastriüksuste sihtotstarvete liigitumise alus: Vabariigi Valituse 24.01.1995a määrus nr.36 ja 29.04.1996 määrus nr.120*
- *Hoone kõrgus Hmax – hoone kõrgus maapinnast katuseharjani*

Arhitektuurinõuded ehitistele

- *Uusehitise võimalused ja tingimused*
Krundil pos.1 seadustatakse olemasolevad ehitised ja rajatised.
Krundile pos.2 rajatakse üksikelamu ja 2 abihoonet ning vajalikud tehnorajatised.
- *Kohustuslik ehitusjoon*
Kohustusliku ehitusjoont ei määrata. Planeeritavad ehitised võivad paikneda ainult joonisel DP-03 "Põhijoonis" näidatud hoonestusallas.
- *Uusehitise stiililised, mahulised ja asukoha nõuded*
Planeeritud ehitised lahendatakse traditsioonilises viilkatusega hoonetüübi stiilis. Ühele planeeritav krundile hoonetekompleks peab moodustama harmoneeruva ansambli. Kavandatud katusekalle on 25-45°. Katuseharjade orientatsioon ei ole ette määratud.
Piirete asukohad, tüübid ja kõrgused.
Krundipiiridele piirded ei ehitata

4.3 KESKKONNAKAITSE

4.3.1 Hinnang kõrghaljastusele

Planeeringuala on kaetud metsaga.
Hoonestusala kujundamisel säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
Puude mahavõtmiseks tuleb võtta raieluba vastavalt kehtivale korrale.

4.3.2 Heit-, liig- ja sajuvee ärajuhtimine.

Planeeringualal puudub ühiskanalisatsioon.
Liigvee probleemi planeeringualal ei ole.
Sajuveed kõvakattega aladelt (sõiduteed, kõnniteed ja platsid) suunatakse vertikaalplaneerimisega haljasaladele, kus need immutatakse pinnasesse.

4.3.3 Hinnang soojavarustuse kütuseliigi mõjule.

Planeeritud ehitiste soojavarustus lahendatakse lokaalse keskküttega.
Võimalikud küteliigid on elektriküte, maaküte, vedelgaas, taastuv tahkeküte (puit) ja piiratud väävlisisaldusega kütteõli.

4.3.4 Jäätmete sorteeritult kogumine.

Kruntide valdaja(te)l lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust osutava ettevõttega.
Krundile pos.1 ja pos.2 paigaldatakse sobilikud prügikastid kõvakattega alale sissesõidutee äärde.

4.4 TERVISEKAITSE

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud:

- Sotsiaalministri 04.03.2002a. määrus nr.42
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.Kaitse müra eest

Planeeringuala jääb osaliselt Tallinn-Pärnu mnt riigimaantee 300m teekaitsevööndisse. Põhja Reginaalne Maanteeamet juhhib oma kirjaga 17.03.2008a. nr.80215 tähelepanu asjaolule, et liiklusmüra alandamine on võimalik üksnes passiivsete meetodite kasutamisega.

Eramute projekteerimisel tuleb rakendatakse meetmeid, sobivate välispiirete konstruktsioonide ja aknatüübi valik, tagamaks normeeritud mürataseme eluruumides mitte üle 35dB ja magamistubades mitte üle 30dB.

4.5 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud:

1. Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

4.5.3 Liikluskorralduse lahendus

Krundil pos.1 on olemasolev juurdepääs ning planeeringus selle asukohta ei muudeta, s.o. säilitatakse olemasolev.

Krundi pos 2 juurdepääsuks rajatakse uus sissesõidutee.

4.5.4 Parkimise korraldamise ettepanek ja parkimisnormatiiv

Krundile pos 1 on planeeritud 4 parkimiskohta ja pos 2 on planeeritud 3 parkimiskohta. Planeeringualale kokku 7 pk.

Parkimiskoha mõõtmed on 2,5*5,0m.

4.6 TEHNOVÕRGUD

Alus:

- OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks 20.12.2007 nr.132353

4.5.1 Veevarustus

Maa-ala arvestuslik veevajadus on $Q_d=1.2$ m³/d.

Planeeringualal puudub ühisveevarustus.

Krundil nr 1 veevarustus on käesoleval ajal lahendatud puurkaevust katastrinumber 30723, mis varustab veega ainult ühte kinnistut. Puurkaevul on hooldeala $R=10$ m.

Krundi nr 2 veevarustus on planeeritud lahendada Kaseoksa tee 7 krundil asuvast puurkaevust reg nr 30342. Kuna planeerimislahendusega hakkab puurkaev varustama veega kahte kinnistut, siis puurkaevule määratakse kaitsevöönd $R=10$ m. Krundipiirist 1,0m kaugusele paigaldatakse pöördsiiber, mis saab olema krundi liitumispunktiks veevarustusega.

NB! Peale Kaseoksa tee kanaliseerimist liituvad Kaseoksa tee 9 ja Kaseoksa tee 11 kinnistud ühisveevärgiga ning Kaseoksa tee 11 kinnistul asuv puurkaev tamponeeritakse. Veetrass Kaseoksa tee 9 kinnistu ja Kaseoksa tee 7 puurkaevu vahel likvideeritakse.

4.6.3 Kanalisatsioon

Maa-ala arvestuslik reoveekogus on $Q_d=1.2$ m³/d.

Planeeringualal puudub ühiskanalisatsioon. Krundi pos.1 ja pos.2 heitveed on planeeritud kanaliseerida sertifitseeritud kogumismahutitesse $V=10$ m³.

NB! Peale Kaseoksa tee kanaliseerimist liituvad Kaseoksa tee 9 ja Kaseoksa tee 11 kinnistud ühiskanalisatsiooniga ning kogumismahutid likvideeritakse.

Planeeringualal puudub sajuveekanaliseerimine.

Kõvakattega aladelt (sõiduteed, kõnniteed ja platsid) suunatakse sajuveed vertikaalplaneerimisega haljasaladele, kus need immutatakse pinnasesse.

4.6.4 Elektrivarustus

Mati kinnistu elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Haavistu“ alajaama fiidriit F-19.

Krundile pos.1 elektrivarustus on lahendatud olemasoleva 0.4kV õhuliini mastile paigaldatud liitumiskilbist.

Krundile pos.2 planeeritakse oma sisend. Elektrienergiaga varustamine lahendatakse olemasoleva 0.4kV õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist. OÜ Jaotusvõrk paigaldab õhuliini mastile liitumiskilbi. Peakaitse 3*25A.

Kaitseviisid tarbija elektripaigaldises projekteeritakse vastavalt eeskirjadele

EEI 3.4. Planeeritava hoovimaja toiteks ehitatakse kaabelliin liitumis-arvestuskilbist hoone peajaotuskilbini. Kaablite ristlõiked ja peakaitse suurus täpsustatakse peale hoone projekteerimist ja võimsuse vajaduse väljaarvutamist. Selleks taotletakse ehitusele tehnilised tingimused.

4.6.5 Sidevarustus

Planeeringualal puudub sidekanaliseerimine.

Planeeringuga ei nähta ette fiksvõrgu rajamist. Sidevarustus lahendatakse raadio- või mobiilsidega.

4.6.6 Gaasivarustus

Planeeringualal puudub ühisgaasivarustus.

4.7 ERINÕUDED

4.6.1 Servituudid

Detailplaneering näeb ette:

- krundile pos 2 elektriõhuliini juhtimise servituudi seadmise vajaduse krundi pos.1 kasuks. Servituudi laius L=4m.

4.6.2 Seadusjärgsed kitsendused

Krundile pos 1 ja krundile pos 2 laieneb Tallinn-Pärnu-Ikla mnt. sanitaarkaitsevöönd 300m.

4.8 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeerimisel on arvestatud:

- Siseministri 03.07.1998a. määrus nr. 25 *Tuleohutuse üldnõuded*;
- Keskkonna ministri 15.06.1998a.määrusega nr.46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded*.

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004a. määrus nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavd tuleohutusnõuded*

Krundi juurdesõidutee, läbisõidukoht ja juurdepääs ehitisele ning tuletõrje veevõtukohale peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundi hoonestamata maa-ala peab olema puhas põlevainete ja materjalide jäätmetest.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu ja risu põletamine üldjuhul keelatud.

Väline tulekustutusvesi

Hooneväline tulekustutusvesi on tagatud kinnistu Kasesalu 9 kõrval asuvast tuletõrjeveemahutist $V=2*50m^3$. Veevõtukohta kaugus planeeringuala servast on u.280m. Täiendavalt rajatakse krundi pos.2 kirdepoolsesse nurka tuletõrjeveehoidla $V=20m^3$.

Tulepüsisivusklass

Planeeringus on planeeritavate ehitiste minimaalseks tulepüsisivusklassiks määratud TP-3 (Tuldkartev hoone).

Katuseräästad ja varikatused võivad ulatuda ehituskeelualasse mitte rohkem kui 0,5m ulatuses.

4.9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeerimisel on arvestatud:

- Eesti Standard EVS 809-1-2002

Planeerimisel rakendatakse järgmisi kuritegevuse vähendamise abinõusid:

- selgelt eristatakse juurdepääs(-ud) hoonele;
- territoorium suletakse piiretega, sissesõidu ja -jalgväravad varustatakse lukkudega;
- hoonete projekteerimisel kasutatakse turvalisi aknaid ja uksi (välisustele paigaldatakse turvalukud ja –sulused, akendele paigaldatakse turvasulused ja turvaklaasid);
- paigaldatakse tehnilise valve ja tulekahjusignalisatsiooni seadmed ning sõlmitakse tehnilise valve leping turvafirmaga.
- sõlmitakse kodukindlustuse leping varguse, vandalismi ja tulekahju riskidele.
- tehakse vastastikku kasulikke koostööd piirinaabritega ning liitutakse Naabrivalve-liikumisega.

Seletuskirja koostas:

Viljar Orub
arhitekt