

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue vallavolikogu 22.06.2006. a otsus nr. 057 *Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine Kasesauna kinnistule Alliku külas.*

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Jaak Maasiku ja Mare Maasiku esindaja Tiit Ojaveski planeeringu koostamise algatamise taotlus;
- Saue valla ehitismäärus;
- Planeerimisseadus;
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Saue valla üldplaneering;
- Kasesauna kü geodeetiliste tööde aruanne (OÜ EmPe Geodeesia töö nr. 194; 22.03.2006.a.)

I-2 ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu üldeesmärkideks on:

- ehitusõiguse määramine üksikelamu rajamiseks;
- maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- üksikelamule krundi moodustamine;
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine.

I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING

Detailplaneeritav ala asub Saue vallas Alliku külas. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on vaadeldav ala määratud osaliselt planeeritavaks elumumaaks ja rohealaks. Üldplaneeringuga on näidatud võimalik elamuehitusala Alliku küla Laagri alevikust kirdesse jääval alal.

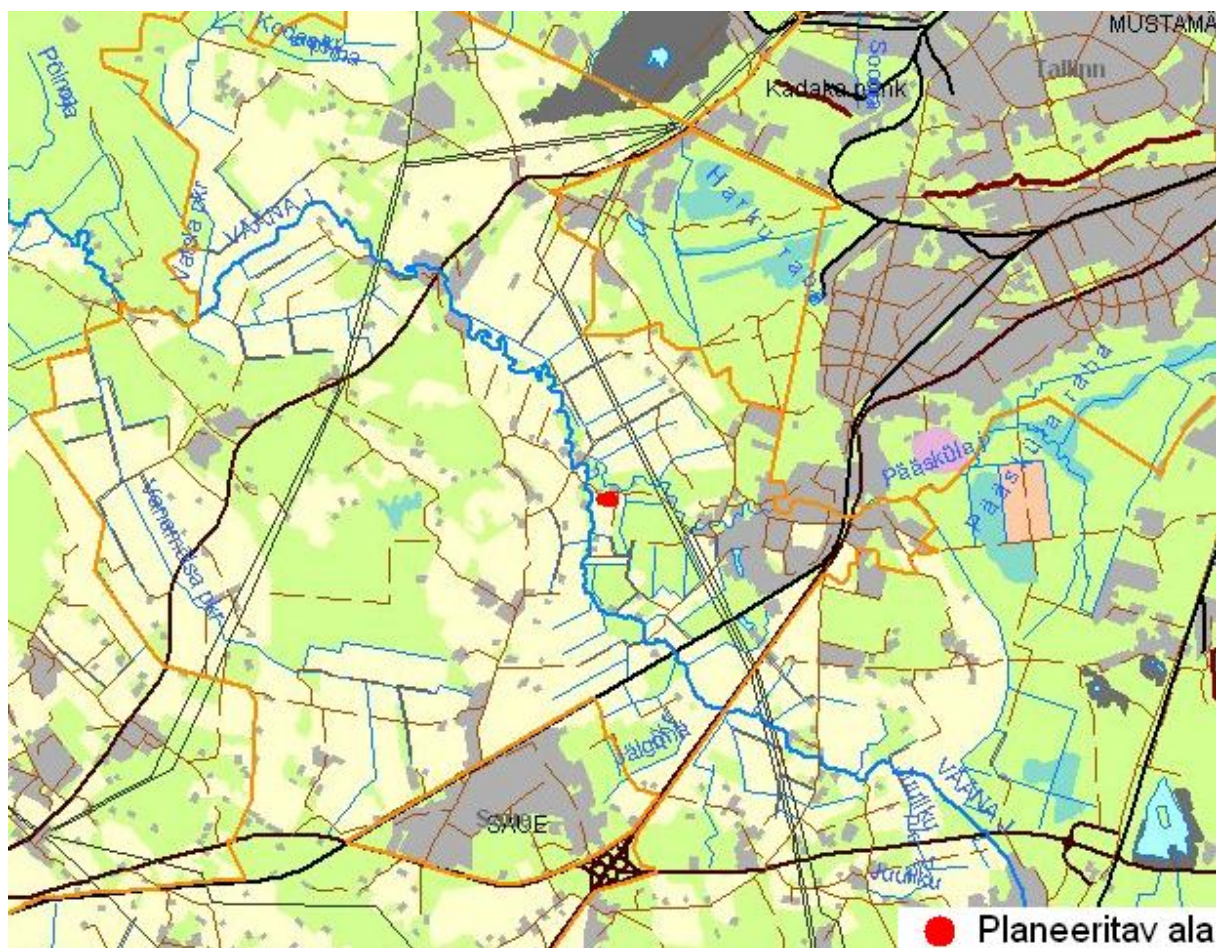
II OSA

ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Alliku külas. Planeeritava ala suuruseks on 1,52 ha ja hõlmab kinnistut nimetusega Kasesauna.

Planeeringualast põhja jääb Allika–Laagri–Hüüru maantee (katastritunnusega 72701:005:0184). Lõunast on planeeritava ala piirinaabriteks elamumaa sihtotstarbega maaüksused nimetustega Karuoja 7 (katastritunnusega 72701:002:0608), Karuoja 5 (katastritunnusega 72701:002:0609), Karuoja 3 (katastritunnusega 72701:002:0610), Karutiigi 1/Karuoja 1 (katastritunnusega 72701:002:0615). Planeeritavast alast läände jääb transpordimaa (katastritunnusega 72701:002:0619). Idast kulgeb riigimaa.



JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asendiskeem

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef. Planeeritava ala looduslik reljeef on tasane. Olemasolev hoonestus puudub. Planeeritav ala piirneb läänest kuivenduskraaviga.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeritav ala piirneb põhjast Allika–Laagri–Hüüru maanteega ja idast Karutiigi tänavaga. Planeeringualale on juurdepääs mööda Karutiigi tänavat. Teed on kruusakattega ja kahesuunalised.

Kinnistud ja ehitised. Planeeritava ala kinnistu: Kasesauna kinnistu (katastriüksuse tunnus 72701:002:0341), maa kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Ehitised ja muud rajatised planeeritaval alal puuduvad.

Planeeritavat ala läbib madalpinge õhuliin, millele tuleb seada servituut OÜ Jaotusvõrk kasuks. Trassid ja muud võimalikud kommunikatsioonid alal puuduvad.

Haljastus. Planeeritav ala on valdavalt võsastunud. Väärtuslikku kõrghaljastust ei esine.

III OSA

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Kasesauna kinnistu välispiiri. Kasesauna kinnistust moodustatakse kaks krunti: üks väikeelamumaa krunt ja kaks transpordimaa krunti. Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Kruntidele määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel DP-2.

III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Igale krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, elamu ja abihoonete maksimum kõrgused olemasolevast maapinnast, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m²-tes, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes.

Krunt nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 14251 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 300 m². Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m. Abihoonete maksimaalseks kõrguseks maapinnast on 5 m.

Krunt nr 2 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% transpordimaa (LT, kataster L-transpordimaa). Krundi planeeritud suurus on 491 m². Krunt on Karutiigi tänava laiendus.

Krunti kitsendab el.õhuliin, mille kaitsevöönd on 2+2 m OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Krunt nr 3 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% transpordimaa (LT, kataster L-transpordimaa). Krundi planeeritud suurus on 421 m². Krunt on Allika-Laagri-Hüüru maantee laiendus.

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Hoonete projekteerimisel ja arhitektuurse ilme väljatöötamisel tuleb jälgida naabruses olevate hoonete arhitektuurset välisilmet. Lubatud on ehitada kuni kahekorruselise (1+katusekorrus) elamu ja kaks abihoonet. Elamu lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,0 m. Hoonete tulepüsimusklassiks on TP3. Suurim ehitusalune kogupind on 300 m². Katusekalded võivad olla vahemikus 20°-45°. Hoone harjajoone suund on soovitatavalt paralleelne Karutiigi tänavaga. Krundile nr 1 planeeritavate hoonete projekteerimisel tuleb näha ette liiklusrõhke kahjuliku mõju vähendamise passiivsete meetmete rakendamist arvestades maanteel liikluse olulise kasvuga. Hoone konstruktsioon peab tagama liiklusrõhke jäämise kehtestatud normide piiresse. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra

suhtes. Liiklusmüra eksperthinnangu on Kasesauna kinnistule koostanud OÜ Akukon (vt. LISAD)

Viimistlusmaterjalide kasutamisel on soovitatav kasutada looduslikke materjale (puitlaudis, fassadikivi jms).

Aedade rajamisel on soovitatav arvestada ümbritsevat külamiljööd. Piirde soovitatav kõrgus on 1-1,4 m. Piirete soovitatav asukoht on ära näidatud Põhijoonisel DP-2.

III-4 TEED JA PARKIMINE

Planeeritav ala asub Alliku-Laagri-Hüüru T-11184 maantee ääres. Maantee kaitsevööndi laius on 50 m. Kaitsevööndit on vähendatud 20 meetrile.

Juurdepääs planeeritavale alale on mööda Karutiigi tänavat. Planeeritava sissepääsutee laiuseks on 4 m. Mahasõit ehitatakse teega risti, 90 kraadise nurga all.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid. Parkimine on krundil lahendatud krundisisiselt. Krundile on kavandatud kolm parkimiskohta.

III-5 HALJASTUS JA HEAKORD

Soovitatav on koostada krundile haljastusprojekt, mis võtaks arvesse krundi asukoha ja sinna rajatud hoonete eripära. Maanteepoolisel krundi piiril säilitada ja juurde istutada kõrghaljastust.

Liigniiskuse likvideerimiseks on alal juba olemasolevad kuivenduskraavid. Muud sadeveed immutatakse omal krundil.

III-6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud rajatisi ja tegevusi.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende tsentraliseeritud äravedu.

III-7 TULEOHUTUS

Väikeelamumaale on kantud ehitusalapiirid arvestades nii hoonestuse kui ka tuletõrje eeskirju. Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Hoonetevahelised tuleohutuskujad on vastavuses normidega. Lähim tuletõrjeveevõtukoht on Väana jõgi, mis asub planeeritavast alast 200 m kaugusel lääne suunas.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

III- 8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamise põhimõtete aluseks on kasutatud käesolevas detailplaneeringus Eesti Standardikeskuse väljaannet EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur*. Väljaandest jäeldub, et kuritegevuse ennetamise alusteks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur jne.

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikkonna osa suurenemisega.

Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);
- Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist;
- Tagada kinnistu piisav valgustus (Valgustuse projekteerimisel on tarvis arvestada valgustite tüüpe, nende valgusjõudu ja paigutust. Hoolikalt tuleb läbi mõelda valgustite paigutus, nii et oleks tagatud valguse ühtlane jaotumine).

IV OSA

KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS

Piirkonnas on välja ehitatud tsentraalne veevarustus, mis kulgeb mööda Karutiigi tänavat. Planeeritava elamukrundi veetrass ühendatakse Karutiigi tänaval paikneva olemasoleva veekaevuga.

IV-2 KANALISATSIOON

Kuna piirkonnas puudub hetkel tsentraalse kanalisatsiooni võimalus, nähakse ette paigaldada kinnistule heitvete kogumiseks plastikust mahuti 10 m³. Heitvete mahuti asukoht määratakse koostatava väikeelamu tehnilise projektiga. Kinnistu valdajal tuleb sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega kogumiskaevude regulaarseks tühjendamiseks pargimiskohta ja vormistada vastav veeheiteluba.

IV-3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt 03.08.2006 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 92698.

Kasesauna kinnistu elektrienergiaga varustamine on planeeritud olemasolevale 0,4 kV õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist liitumispunkti kaitsmega 3x25 A ja kahetariifse arvestussüsteemiga.

IV-4 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse maasoojuspumba baasil vesipõrandaküttena. Elamukrundi jaoks koostatakse selleks eraldi projekt.

IV-5 JÄÄTMEMAJANDUS

Elamukrundi valdajal tuleb tagada territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikasti või –konteinerisse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);

Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310);

Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutasemest, pingest, võimsusest ja asukohast.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

V-2 MAANTEE KAITSEVÖÖND

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173);

Majandus – ja kommunikatsiooniministri 16.05.2003.a. määrus nr 90 *Riigimaanteede nimekirja ja riigimaanteede liigid* (RTL 2003, 65, 938).

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20-50 meetrit. Maantee klass määratakse, arvestades liiklussagedust, piirkonna arengu vajadusi ja rahvusvahelist liiklust.

Riigimaantee klassi määrab teede- ja sideminister ning kohaliku maantee klassi vallavolikogu. Tehnilised nõuded maantee klassile on kehtestatud teede- ja sideministri 28. augusti 1999.a. määrusega nr 55.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;

- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Kõik teel ja tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal. Riigi põhimaanteel kavandatavad tööd peab kooskõlastama Maanteeametiga, riigi tugi- ja kõrvalmaanteel teedevalitsusega ja kohalikul teel valla- või linnavalitsusega.

V-3 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 8.09.2000.a. määrus nr 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000,99)

Keskonnaministri 15.06.1998.a. määrus nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998,854)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, tuleb viivitamatult rajada muu läbipääs suletavasse lõiku või üles seada ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Kruntide hoonestamata maa alla ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või – valdaja loal).

Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga. Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2002.

VI OSA PLANEERITAVA ALA BILANSS

VI-1 TERRITOORIUMI BILANSS

KRUNDI NR	KRUNDI AADRESS	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1	Kasesauna	EE	Väikeelamumaa	14251	100
2	-	LT	Transpordimaa	491	100
3	-	LT	Transpordimaa	421	100

KOKKU: 15163

Märkus: pindalad arvatud programmiga AutoCad 2004

VI-2 PLANEERITAVA ELAMUMAA KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD

Krundi pind	14251 m ²
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	3
Elamu maksimaalne kõrgus	8,0 m
Maasihtotstarve vastavalt detailplaneeringu liigile	EE
Maa sihtotstarve	E
Maa sihtotstarbe osakaal	100%
Tulepüsivusklass	TP3
Autode parkimiskohtade arv krundil	3