

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise tellijaks on määratud Saue Vallavalitsus.

Detailplaneeringu algatajateks on pr. Sirje Berting, hr. Kunnar Halling.

Saue vallas, Alliku külas, Klaakse-3 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine 2 krundiks ja tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine; heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Kuivõrd kinnistu on kaasomandis ja vastavalt kinnistamisotsusele kuulub Kunnar Hallingule 4225/6678 ja Sirje Berting'ile 2453/6678 on kinnistu jagamisel aluseks võetud sama suhte arv.

Lähematerjalid:

- OÜ EKE Projekti Maamöödubüroo koostatud maa-ala plaan M 1:500 2003.a.
- Katastriüksuse plaan OÜ TS-HARKELT 1998.a.
- Kinnistusregistri väljavõte: registriosa 8868, katastritunnus 72701:002:1320
- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr.868 14.10.2003.a.
- Detailplaneeringu lähteülesanne kooskõlastustega ja lisadega
- AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr.
- Keskkonnamõjude hinnang
- EV Ehitusseadus
- Saue valla ehitusmäärus

1.2. Olemasolev situatsioon

Klaakse-3 kinnistu asub Saue vallas, Alliku külas. Kinnistu asub 6678 m² suurusel krundil. Planeeritav ala on hoonestatud üksikelamu, abihoone ja vundamendiga. 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.

1.4 Detailplaneeringu eesmärgid:

- Sihtotstarve määramine
- Kinnistu jagamine kaheks krundiks
- Ehitusõiguse määramine.
- Heakorrastuse, haljastuse lahendamine, juurdepääsude ning tehnovõrkude lahenduse koostamine. Ala suurus on 0,7 ha.

2 DETAILPLANEERINGU OSA

2.1 Kehtiv maakasutus on 6678m²

Planeeritaval alal on üks kinnistusse kantud krunt. Maa-alal paiknevad üksikelamu, 3 abihoonet ja vundament.

MAAKASUTUSTE LOETELU

Krunt nr.	Krundi aadress	Valdaja	Maakasutuse senine sihtotstarve	krundi pind m ²	Katastriüksus	Kehtivad koormatised ja kitsendused
I	Klaakse-3, Alliku küla, Saue vald	Sirje Berting-2453/6678; Kunnar Halling 4225/6678	Elamumaa E	6678	72701: 002: 1320	

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

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

pos. nr.	krundi aadress	Krundi planeeritav sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve
I	Klaokse-3, Alliku küla, Saue vald, Harjumaa	E100	2453	72701:002:1320	-2453	Elamumaa
II	Klaokse-3, Alliku küla, Saue vald, Harjumaa	E100	4225		-4225	Elamumaa

2.2 Planeeritava ala hoonestus

Planeeritavale maa-alale on planeeritud 2üksikelamut ja 3abihoonet. Hoonestus on kavandatud 2 korruselisena, abihoonel 1 korrus. Krundile on tagatud omaette teede ja tehovõrkude ühendused.

Kinnistu piirist välja transpordimaale jäävad ehitised ja piirdeaed kuuluvad lammutamisele.

2.3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Antud planeeringule on antud trassivaldajate tehnilised tingimused. Planeeringualas puudub kanalisatsiooni- ja sidetrass.

- Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse pos II osas mittetulundusühingu MTÜ Uus-Klaokse 3, asukohaga Harjumaa, Saue vald, Alliku küla, Uus-Klaoksele kuuluva olemasoleva puurkaevu baasil. Pos I kinnistul paikneb puurkaev, katastri nr. 15699 passi nr.1311. Vajalik vee tarbimine 2 kinnistul kokku on arvestatud 1,2m³/d. Paigaldatakse veemõõtjad. Kanalisatsiooniprobleem tuleb lahendada kogumismahuti abil, reovee pinnasesse juhtimine antud hüdroloogiliste tingimuste puhul pole lubatud. Paigaldatakse veekindel kogumismahuti 5..10m³. 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 tehnilistele tingimustele. Jaotusvõrk tõstab ümber olemasoleva mastalajaama küljest 2-se liitumiskilbi arvestussüsteemiga ja peakaitsmega 3x16A krundi piirile. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. 0,4 kV õhuliini kuulub demonteerimisele. Sisestusliinid olemasoleva hoonestuseni kuuluvad taastamisele. **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 tehovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavasse alasse.

2.6 Teed, platsid

Territooriumile on planeeritud teed ja platsid murukividest või 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
I	2453	-	Elamumaa EE100	1+1	2	2
II	4225	-	Elamumaa EE100	1+1	2	2

Krundile pääs on Saue teelt. 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 planeeritaval krundil hoonestusprojektiga. Olemasolev planeeritava maa-alaga külgnev haljastus säilitada maksimaalselt.. Ehitusaladena kasutada haljastuseta osa krundist.

Jäätmekäitlus:

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

Jäätmekäitlusele lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

4 KESKKONNAMÕJUDE HINNANG

Geoloogilised tingimused

Planeeringuala (Klaokse-3 kinnistu) jääb madala kirdesuunalise nõlva veerule. Tõenäoliselt moreense pinnakatte paksus Keskordoviitsiumi lubjakivil on ca 2...5. Kinnistu madalam kirdeosa kannatab liigniiskuse käes, seda drenivad kraavid, mille eesvooluks on Vääna jõgi 700 m kaugusel.

Reostuskaitstus

Piirkonna ülevalt esimene põhjaveekihind (pinnaseveekihind) on lubjakivikompleksis olev Ordoviitsiumi põhjaveeladestu, mis on planeeringualal looduslikult eeldatavasti nõrgalt kaitstud, planeeringualast vahetult edelas aga kaitsmata. Ülevalt teine põhjaveekihind Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveelade on keskmiselt kaitstud. Nendest põhjaveekihidest toituvaid Alliku külas olevad puurkaevud (Geoloogikeskuse katastri järgi 16 puurkaevu). Kuuldavasti on Ordoviitsiumi põhjaveeladest toituvate kaevude vee kvaliteet siin kohati ebarahuldav. Planeeringualast 20 m kaugusele jääb naabermaja kaev.

Olemasolev keskkonnafoon

Planeeringuala jääb kiirelt kasvava Alliku küla kirdeservale. Liiklus asulat läbival Hüüru-Saue teel ilmselt tulevikus kasvab. Praegust õhusaastet ja mürataset võib planeeringu piirkonnas pidada madalaks. Pole välistatud, et ülemine põhjaveekihind on siin saastunud. Talvetingimustes polnud võimalik hinnata, kas ja missugusega kvaliteediga vett esineb planeeringuala kirdeservas olevates kraavides.

Lisanduvad keskkonnariskid

Rajatakse väikeelamu ja paar olmeotstarbelist abihoonet. Küttesüsteemi aluseks on individuaalkattlamaja. Vedelkütuse kasutamisel peab kindlustama, et siin ei toimuks naftasaaduste leket pinnasesse.

Veevajadus rahuldatakse olemasoleva kaevu baasil, mis asub planeeringualast läänes. Kanalisatsiooniprobleem tuleb lahendada kogumismahuti abil, reovee pinnasesse juhtimine antud hüdroteoloogiliste tingimuste puhul pole lubatud (VVm 31.07.01 nr 269). Planeeringuala idapiiril kulgeva kraavistiku eesvooluks on Vääna jõgi, mis on kantud heitveesuublana kasutamisel reostustundlike

veekogude nimistusse (KKMm 16.11.98 nr 65) ja arvatud lõheliste elupaigaks (KKMm 09.10.02 nr 58).

Muinsuskaitse

Planeeringuala, nagu suur osa külastki jääb arheoloogiamälestisena arvele võetud vanale asulakohale. Seetõttu tuleks planeeringualal kaeveööd kultuurikihi (täitepinnase) ulatuses teha käsitsi ja soovitavalt arheoloogiaspetsialisti juuresolekul. Maapinna planeerimisest peaks hoiduma.

Kokkuvõte

Detailplaneeringu realiseerimine ei põhjusta olulist (kahjulikku) keskkonnamõju, lisanduvad keskkonnahäiringud on väikesed.

Ehitiste rajamisele peaksid eelnema ehitusgeoloogilised uuringud.

Käesoleva keskkonnamõju hinnangu koostas OÜ REI Geotehnika peahüdrogeoloog K. Riet, kel on nimeline keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents nr KMH0041.

5 TULEKAITSEMEETMED

Hoonetevahelised kujad arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatava hoonestuse tulepüsvusklass (TP3) ja ehituskeelualad. Tuletõrjevesi saadakse pos II kinnistule planeeritud tiigist, kuhu rajatakse tuletõrje veevõtukoht (soojustatud luugiga kaev)

6. 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 hoolekandeaasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates Regulaarsest liiklusest põhjustatud müra normtasemete kehtestamisel ruumides on arvestatud keskmise liiklussagedusega aastaringelt 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)	

¹ 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 arvamusel 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 soovitusel 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.

Ebatavalistel 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 päeval ajal (inimesed on tööl ja koolis). Sellistel hetkedel aitab naabrite valvsuse olemasolu ehk naabrivalve. Elavust aitavad tõsta see, kui lapsed mängivad hoides 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 majaesised 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 uked ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt. metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski. Ka abihoonete uked tuleb hoida lukus!