

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

- Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 626, 05.07.2001 detailplaneeringu algatamiseks Laagri aleviku kinnistul Kõltsari 2/I, mille alusel väljastatud lähteülesanne on kinnitatud 15.08.2001.
- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine vastavalt AS Elisor maakorralduskavale kolmeks iseseisvaks ilma ehitusõigusega kinnistuks ning EV seadustest ja normdokumentidest tulenevate piirangute seadmine.

2. ARVESTATAVAD LÄHTEANDMED

- Detailplaneeringu lähtetingimised.
- Koostatav Laagri aleviku üldplaneering, AS Entec, 2001.a.
- Kõltsari 2/I maakorralduskava, AS Elisor, 2001.a.
- Katastri ja kõlvikute kaart M 1:10 000.
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500, OÜ Eesti Ehitus, august 2001.a.
- Katastriüksuse plaan M 1:2000.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht

- Planeeritav maa-ala pindalaga 0,36 ha asub Laagri aleviku põhjaosas Tallinna linna piiril Pääsküla jõe ääres, piirnedes väikeelamumaaga (vt. skeem 1, Asukoha skeem).
- Juurdepääs Veskitammi tänavalt on mööda jalgrada.
- Planeeritav maa-ala on jõe suunas langev üksikute puudega rohumaa kõrguste vahel 1,6 m.
- Maa-ala sihtotstarve on maatulundusmaa, Laagri aleviku üldplaneeringu järgi on tegemist haljasalade maaga.

3.2. Maa kuuluvus

Planeeritav maa-ala asub:

- Kõltsari 2/I kinnistul - omanik OÜ Eesti Ehitus.

Planeeritav kinnistu piirneb:

- Tagastamistaotluseta maaga.
- Kõltsari 2/II maaüksusega - omanik OÜ Eesti Ehitus.
- Veskitammi tn.13a maaüksusega - omanik Mait Schmidt.
- Veskitammi tn.13b maaüksusega - omanik Kaido Ehasoo.
- Veskitammi tn.13c maaüksusega - omanik Ilmar Virolainen.
- Tagastamistaotluseta maaga.
- Pääsküla jõega (Tallinna linnaga).

3.3. Kitsendused maakasutusele

- Pääsküla jõgi on avalikuks kasutamiseks (vt. Asjaõigusseadus §10(1,2)).
- Planeeritav maa-ala asub üleni Pääsküla jõe 50 m ehituskeeluvööndis (vt. Ranna ja kalda kaitse seadus §10(1)).
- Planeeritav maa-ala jääb osaliselt jõe 10 m veekaitsevööndisse (vt. Ranna ja kalda kaitse seadus §9(2)).
- Jõe äärde peab jätma 4 m laiuse kallasraja (vt. Veeseadus §10(2)), mida võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks (vt. Asjaõigusseadus §161(1,2)).
- Planeeritava maa-alaga piirneva elamukvartali sisetäna kaitsevööndi laius on teemaa piirist 5 m (vt. Teeseadus §13(5)).
- Tehnovõrgud nõuavad servituutide kehtestamist kruntidele.
- Maa-ala olev kõrghaljastus nõuab maksimaalset säilitamist.

3.4. Tehnovarustus

- Planeeritavat kinnistut läbib asula kanalisatsioonitrass.
- Planeeritaval kinnistul suubub jõkke kõrvalasuva väikeelamukvartali drenaaž.
- Planeeritaval kinnistul puuduvad muud tehnovõrgud.

3.5. Hoonestus

- Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

3.6. Teed ja tänavad

- Planeeritavat kinnistut läbib Laagri alevikku Tallinna linnaga ühendav jalgrada, mis kulgeb üle jalakäijate silla.
- Planeeritavast kinnistust lõunas asuvat väikeelamukvartalit läbib Veskitamme tänavale suunduv sisetänav.

3.7. Haljastus

- Planeeritava maa-ala kõrghaljastuse moodustab toomingavõsa jalakäijate silla juures ja üksikud puud.

4. PLANEERIMISE ETTEPANEK

4.1. Üldist

- Käesoleva detailplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala tsoneeritud maatulundusmaaks ja üldmaaks vastavalt "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste" muutmisele (VV määrus nr. 120, 29.04.1996.a.).
- Planeerimisettepanek lähtub maaüksuste piiridest, juurdepääsu-võimalustest, tehnorajatiste ja kõrghaljastuse paiknemisest.

4.2. Kruntimise ja hoonestuse ettepanek

- Planeeritav maa-ala on jagatud kolmeks iseseisvaks ilma ehitusõigusega maaüksuseks, mis on kantud joonisele 2, Detailplaan.
- Planeeritava kinnistuga piirnevatele väikeelamukruntidele vastavalt lähteülesandele kantud võimaliku ehitusala piirid lähtuvad Pääsküla jõe ehituskeeluvööndist ja hoonestuse ning tuletõrje eeskirjadest.
- Ehitusala piiri kaugus väljakujunenud teemaa piirist on 5 m.
- Planeerimislahendus arvestab tuleohutuskuja 10 m.
- Servituudid on kantud joonisele 2, Detailplaan.

Näitajad kruntide kohta

TABEL 1

POS NR.	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M ²	MAA SIHTOTSTARVE	SERVITUUT, PIIRANG
1	2059	Maatulundusmaa (M), üldmaa (Üm)	Tee- ja kanalisatsiooniservituut, kallasrada
2	953	Maatulundusmaa (M), üldmaa (Üm)	Kanalisatsiooniservituut, kallasrada
3	544	Maatulundusmaa (M), üldmaa (Üm)	Kanalisatsiooni- ja drenaažiservituut, kallasrada

Andmed kruntide moodustamiseks

TABEL 2

pos nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistustest	liidetavate-lahutatavate osade suurus m ²	krundi senine sihtotstarve
1	M, Üm	2059	Kõltsari 2/I	-1497	M
2	M, Üm	953	Kõltsari 2/I	-2603	M
3	M, Üm	544	Kõltsari 2/I	-3012	M

4.3. Teed ja platsid

- Planeeritavat kinnistut läbib sillale suubuv jalakäijate tee, mis tuleb rekonstrueerida.
- Elamukruntidele säiluvad olevad väljaehitatud juurdesõidud Veskitammi tänavalt.

4.4. Haljastus ja heakorrastus, keskkonnakaitse

Haljastus ja heakorrastus

- Planeeritud kruntidele on ette nähtud rajada täiendav madalhaljastus, mis ei varjaks vaadet jõele.
- Kruntidel olev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, jalakäijate silla juures tuleb avada pääs kallasrajale.
- Kruntidevaheliste piiretena võib kasutada hekke.
- Jalakäijate tee poolse piirdena on soovitatav võrkaed pääsuga haljasrajale.

Keskkonnakaitse

Inimtegevuse mõju keskkonnale saab vähendada järgmiste abinõudega:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- tolmuvara jalakäijate tee rajamine;
- oleva haljastuse maksimaalne säilitamine ja täiendava haljastuse rajamine.

4.5. Näitajad planeeritava ala kohta

TABEL 3

PLANEERITAVA MAA-ALA BILANSS				
Krundi number, maaiüksus	tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
1- Kõltsari 2/IA	M	Maatulundusmaa	1109	53,9
	Ü	Üldmaa	950	46,1
2- Kõltsari 2/IB	M	Maatulundusmaa	585	61,4
	Ü	Üldmaa	368	38,6
3- Kõltsari 2/IC	M	Maatulundusmaa	294	54,0
	Ü	Üldmaa	250	46,0
KOKKU			3556 m ² (0,36 ha)	