

SELETUSKIRI

Kurra IV kinnistu detailplaneeringu juurde

1. Eesmärk:

Tegemist on ühe krundiga, mille olemasolevaid kinnistu piire ei muudeta.

Käesoleva planeeringu eesmärk on

- krundi ehitusõiguse määramine, milles sisaldub:
 - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava alal.

2. Koostamise alused:

- Saue valla kehtiv üldplaneering;
- Saue valla kehtiv ehitusmäärus;
- detailplaneeringu algatamise korraldus;
- õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused;
- geodeetiline mõõdistus 24. november 2003 a. OÜ OPTISET;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Alliku külas. Juurdepääs planeeritavale alale läbi kõrvaltee Soone kinnistul. Piirinaabrid: põhjas - Kurra VI; lõunas - Jaani 3; idas - Kurra II ja Kurra III; läänes - Teevahe 1 ja Soone.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Mü Kurra IV on hoonestamata kinnistu.

Maapind on ühtlase kaldega Pääsküla jõe poole. Absoluutkõrguste vahe on ca 26,5-28,0. Krundi keskosas on amortiseerunud õhuliini post ilma traadita. Muid tehnovõrke krundil pole. Krundi läbib keskosas ca 3m laiune pinnastee (juurdepääs kinnistutele Kurra II ja Kurra III). Krunt on hoonestatud üksikpuudega (valdavalt osas noored kased)

Katastriüksuse Kurra IV

asukoht
tunnus

Alluku küla, Saue vald, Harjumaa
72701:002:0520

sihtotstarve	põllumajandusmaa
pindala	0,32 ha
planeeritava ala pindala	ca 1,1 ha

Juurdepääs planeeritavale alale läbi juurdepääsutee Soone maaüksusel.

5. Ehituslikud nõuded ehitistele

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus kinnistule Kurra IV.

Hoonestusala määramisel on arvestatud lõunas oleva Pääsküla jõega, põhjas oleva kraaviga ning tuletõrjenormidega. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest minimaalselt 5,0 m, põhjast ja lõunast vastavalt Vääna jõe ja koguja kraavi ehituskeeluvöönditele. Arvestades tulepüsivusaste TP 3 on minimaalne kuja (hoonete vahekaugus) 10 m.

6. Krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus kinnistule Kurra IV.

Jrk. nr.	Planeeritud krundi sihtotstarve	Lubatud hoonete arv krundil	Maksimaalne ehitusalune pind, m ²	Suurem lubatud kõrgus, m
Kurra IV	elamumaa ja maatulundusmaa	2*	350	8,50

* - 1 üksikelamu + 1 abihoone
Abihoone kõrgus kuni 5m.

7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõiguse kinnistule Kurra IV.

Jrk. nr.	Hoonete korruselisus	Olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja nende ulatus	Katusekalle või selle vahemik	Katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjal, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele
Kurra IV	2	Olemasolevad hooned puuduvad	20-45°	Vaba, arvestades sobivust kontaktvööndi hoonestusega

8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritava krundi juurde läbi olemasoleva juurdepääsutee Soone maaüksusel. Parkimine lahendatakse üksikelamu ehitusprojekti koostamisel, lahendades seda krundisisiseselt,

arvestades kolm parkimiskohta.

Liiklusrajatiste (sillad, estakaadid, viaduktid, tunnelid) rajamine ei ole ettenähtud.

9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud osaline kõrghaljastuse mahavõtmine. Krundi haljastus ja heakorrastus lahendatakse üksikelamu ehitusprojekti koosseisus, arvestades järgmisi nõudeid:

- krundi piirid läbinähtavad, maksimaalse kõrgusega maapinnast 1,5 m;
- vertikaalplaneerimisel vältida sademeveete ärajuhtimise naaberkruntidele; Liigveed suunata krundipiiridel paiknevatesse põhjapoolsesse kogujakraavi või lõunapoolsesse Vääna jõkke.
- olmejäätmete äravedu lahendatakse paigaldades krundile prügikonteinerid ja sõlmides lepingu prügi äravedu teenust pakkuva firmaga.

10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Olemasolevate tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

- puuduvad (va amortiseerunud õhuliini post juhtmeteta);

Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

- kõik planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud tuua läbi Kurra VI maaüksuse, vastavalt Kurra VI det.planeeringule, mille kohaselt jäävad ühinemiskohad tsentraalsete trassidega avalikult kasutatavale teele, va. elektri liitumispunkt.
- sadeveed immutatakse pinnasesse, vertikaalplaneerimisega ehitusprojekti koosseisus vältida sademeveete valgumist naaberkinnistutele. Vajadusel suunata liig- ja drenaažveed krundipiiridel paiknevatesse põhjapoolsesse kogujakraavi või lõunapoolsesse Vääna jõkke.

11. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivus ja kujad:

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3; tuleohutuskuja 8 m;

Hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine:

Vääna jõgi. Hüdrantidega lahendatud tsentraalne veetorustik paikneb planeeritud honest ca 113m kaugusel piki tehnovõrkude servituudiala.

12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elumupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste tingimustega:

- elamu vahelise ala nähtavuse, jälgitavuse ja valgustatuse tagamisega;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- piiritleda elamukrundid piirdega kõrgusega 1,5 m;
- elamul näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.

13. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel ning milööväärtustega hoonestusaladel

- puuduvad.

14. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitseriimi lõpetamiseks

- puuduvad

15. Servituutide vajadus

- teeservituud (reaalservituud)

16. Riigikaitsealised maa-alad ja objektid

- Vääna jõgi, koguja kraav

17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

- puuduvad.

18. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringud, mis muutuvad täielikult või osaliselt kehtetuks koostatava detailplaneeringu kehtestamisel

puuduvad

19. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekud

- üldplaneeringu muutmise ettepanekuid ei ole

Koostas:

Mart Vainu, projektijuht

Inga Pajula, arhitekt