

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD

UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla üldplaneering
- Detailplaneeringu algatamise otsus (VV korraldus nr 559)
- Hooneühistu „Hoiu 2“ taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismõõdikud ja standardid
- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2004 Kuritegevuse ennetamine

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, GEOPLAN EESTI OÜ, 13.01.2012; töö nr 2013

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata olemasolevale hoonestatud nelja hoonega krundile ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused kahe uue hoone rajamiseks garaažibokside tarbeks. Moodustada hoonestatud kinnistuga piirneval reformimata riigimaal paiknevale olemasolevale tänavalõigule transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritavad alad asuvad Saue vallas Laagri alevikus. Planeeritava ala suurus on 1,54 ha. Ala piirneb põhjast Kuuse põik 40 kinnistuga, idast Redise tn 10 ja 12 kinnistuga, lõunast Kuuse põik tänavaga ja läänest Kuuse põik 38 kinnistuga. Planeeritav ala ei jää piiranguvööndisse.

Kehtiva Saue valla üldplaneeringuga on planeeringu maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamumaa.

Detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritaval alal paikneb 4 garaažiboksidega hoonet, kinnistul kõrghaljastus puudub.

Reljeefilt on maatükk tasane, väikese kaldega põhja suunas.

Planeeritava alal jäävad põhja ja lääne suunas korruselamud, ida suunas tootmishooned.

3.1 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritava maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Registrios nr	Aadress	Pindala (m ²)	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
5491502	Kuuse põik 36, Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond	4672 m ²	72701:005:0013	Elamumaa EEg 100%	Hooneühistu „Hoiu 2“ (registrikood 80089402)
EHAK 4014	Kuuse põik L6, Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond	1772 m ²	-	Transpordi- maa L 100%	-

VT: LISAD (seletuskirja lõpus):

nr.1 – kinnistusregistri väljavõte

nr.2 – väljavõte Saue valla üldplaneeringust

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Olemasoleval elamumaa kinnistul (pos. nr 1) suurendatakse planeeringuga ehitusõiguse ulatust ja määratakse hoonestustingimused täiendavalt kahe garaažiboksidega hoone rajamiseks lisaks olemasolevale neljale garaažiboksidega hoonele. Moodustada olemasoleval reformimata riigimaal (pos. nr 2) paiknevale olemasolevale tänavalõigule transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse.

Kavandatud krundi ehitusõigus

- Kuuse põik 36 (pos. nr 1):

Planeeritava elamumaa (E 100%) krundil asub olemasolev hoonestus

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Kuuse põik 36 (pos. nr 1) krundi sihtotstarve: EEg 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 6 hoonet
- Ehitusalune pindala: 1810m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus 3,0m
- Hoonete korruselisus: 1 korrus

- Kuuse põik L6 (pos. nr 2):

Planeeritav transpordimaa (L 100%)

TERRITOORIUMI BILANSS JA PLANEERINGUALA NÄITAJAD (DETAILPLANEERIMISE LIIGITUSE ALUSEL)

1. Planeeritava ala suurus	1,54 ha	
2. Kavandatud kruntide arv	2	
3. Kavandatud maa bilanss	Elamumaa E	4672 m ² /100%
	Transpordimaa L	1772 m ² /100%
4. Kavandatud hoonestustihedus	0,12	
5. Täisehitusprotsent	39%	

NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus (maks., vajadusel min.)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	Maa sihtotstarve (vastavalt katastri-üksuse liigile)	Sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastri-üksuse liigile)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastri-üksuse liigile);(m ²)
1.	Kuuse põik 36	4672	1810	39	1	6	E E _g 100	E 100	100	1810
2.	Kuuse põik L6	1772	-	-	-	-	L 100	L 100	100	-

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr. krundi aadress	Hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K, vahelduv- V) Hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	Tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsivuse klass) Katuse kalle °	Tänav, millega katuse-harja suund on paralleelne Erinõuded välisviimistlusele	Kaitseeskirjadest, põhimäärustest, kaitsekohustuste teatistest või muudest kasutamistingimustest tulenevad erinõuded	Servituudi ala vajadus servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
1. Kuuse põik 36 V	3,0	TP3 0°-15°	-	-	Servituudi ala vajadus trassidele koridori laiusega 0,5m trassi valdaja kasuks.
2. Kuuse põik L6	-	-	-	-	-

5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Kuuse põik 36 kinnistule on ajalooliselt väljakujunenud juurdepääs Kuuse tänavalt algava juurdepääsutee kaudu, mis on reformimata riigimaa. Olemasolevad sõiduteed säilivad.

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv vastab Eesti Standard EVS 843:2003 normidele.

Nõutav parkimiskohtade arv on tagatud oma krundil.

6. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritaval elamukrundi alal puudub kõrghaljastus.

Valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele valla jäätmekäitluseeskiri. Jäätmekäitlust kinnisasjal ei toimu.

7. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise abinõud on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel.

Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded .

Planeeritavad hooned (garaažiboksidega hoone) kuulub TP3 tulepüsivusklassi. Projektiga on määratletud hoonestusala ja kujad naaberkinnistute hoonestusest. Hoonetevahelised kujad arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme.

Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Kuuse põik ja Redise tn ristmikul.

Tuletõrjeautol on pääs hooneteni kogu perimeetri ulatuses.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Planeeritud hooned võib projekteerida TP-3 tuleohutusklassile vastavana.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritud ala asub Laagri alevikus tiheasustusalal

Põhiosa hoonestusest moodustavad 5- korruselised korterelamud.

Elamispiirkondades vähendavad kuriteoohu hea nähtavus ja valgustus. Kuuse põik on valgustatud.

Parkimine on lahendatud garaažiboksidest, mis raskendab autode ärandamist või vargusi neist.

9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Hetkel ei ole kasutuses on ühtegi liitumislepingut.

Vee- ja kanalisatsioonitrassid puuduvad.

Olemasolev elektrivõrguga liitumiskapp paikneb olemasoleva hoone küljes, kuid see ei ole olemasolevate hoonetega ühendatud.