

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaal, Saue linna keskosas, raudteejaama läheduses. Maa-ala paikneb Ladva ja Ridva põiktänavate vahel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Kaitseliidu omanduses oleva hoone ümber krunt, selle piirid ja sihtotstarve. Detailplaneeringu aluseks on Saue Linnavolikogu otsus 17.03.2005 nr 174 ning Saue linna Ladva tn 1 ja lähiümbruse detailplaneeringu lähteülesanne DPT-03-05.

Detailplaneering muudab kehtivat Saue linna üldplaneeringut. Üldplaneeringus on antud maa-ala elamumaa. Elamute rajamine antud kohta on ebasobiv, kuna asub raudtee kaitsevööndi piiril. Kaitseliit on antud kohas pikalt tegutsenud, naabritel pretensioone ei ole. Asub nähtaval kohal, tõstab koha turvalisust.

2. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD SEOSSED.

Krunt asub pereelamute ala serval. Krundist põhja pool on raudtee ja selle äärne vöönd haljasalade ja tänavatega. 100 m kaugusel on raudteejaam. Krunt on teede ristmikul, sellelt pääseb hõlpsalt mitmesse suunda. Tõkke tn viib Saue lääneküljel Keila maanteele, Ladva tn Vana-Keila mnt kaudu Kanama ristmiku suunas. Kuuseheki tn viib Saue administratiivse keskuse juurde. Tõkke tänavalt pääseb üle raudtee Saue valla aladele (Hüüru).

Krundil olev hoonestus on sarnane pereelamutele. Erinev on vaid krundi „aiakujundus“-viljapuuaia ja murualade asemel on killustikkattega plats. Krunt külgneb lõuna pool kahe pereelamu krundiga. Ida ja lääne külgedel on tänavad. Põhja küljel on transpordimaa krundid (asfaltplats). Ladva tn edela küljel olevad elamud on kõrge viilkatusega (~45°), krundi ida ja lõuna küljel olevad elamud on madalama kaldega katusega (~15°). Enamuses on elamud 2-korruselised.

3. OLEMASOLEV OLUKORD.

3.1. Maakasutus.

Planeeritava ala suurus on 0,2 ha. Maa-ala on kinnistamata, riigimaa. Maa-alal on Kaitseliidu omandis olev hoone. Hetkel on Kaitseliidu kasutuses u. 950 m² aiaga piiratud ala. Ülejäänud ala on kasutuseta, kõrval olevad elamud kasutavad oma kruntidele lisapääsudega.

Kaitseliidu kasutuses olevale alale on pääs Ladva tänavalt, muule alale Ridva põiktänavalt.

3.2. Maastik ja hoonestus.

Maa-ala on pikliku kujuga, u. 110 m pikk ja keskmiselt 20 m lai. Olemasolev hoonestus (kontor ja autode varjualune) asuvad maa-ala edela servas, Ladva tänava ääres. Kontori hoone on 1-korruselise, olemuselt ja suuruselt sarnane naabruse eramutele. Osaliselt killustikuga kaetud hoovis pargivad sõidukid.

Maa-ala kirdepoolne osa on valdavalt lage rohumaa. Kagu serval kasvab kõrge kuuskede rivi (h~10 m). Kontorihoonel kõrval on mõned viljapuud.

Maa-ala Ridva põiktänavaga äärne osa on u. 1,5 m kõrgemal kui Ladva tn äärne osa (maapinna kõrgusmärgid 35.17-36.82). Suurim reljeefi muutus (langus) toimub maa-ala keskosas, suhteliselt lühikesel lõigul.

3.3. Tehnovõrgud.

Üle maa-ala kulgevad mitmed tehnovõrgud. Ridva põiktänavalt suundub 0,4 kV õhuliin maa-ala keskele ja sealt naaberelamusse. Põrdepostil on ka Kaitseliidu hoone liitumiskilp. Maa-ala kirdeosas on kanalisatsioonitrass. Üle põhjanurga kulgeb 10 kV maakaabel.

Kontorihoonel on varustatud kõigi tehnovõrkudega. Vee-, kanalisatsiooni- ja sideühendused on Ladva tänaval olevate trassidega.

3.4. Piirangud.

10 kV maakaablil on 2+2 m laiune kaitsevöönd. 0,4 kv õhuliinil on 2+2 m kaitsevöönd. Kanalisatsioonitrassil on 2+2 m laiune kaitsevöönd.

4. PLANEERIMISLAHENDUS.

Planeeritud maa-ala suurus on 2188 m². Maa-ameti nõudel on planeeritud kaks eraldi riigikaitsemaa krunti suurustega 950 ja 1238 m². Tegelikult toimivad ühtse tervikuna. Juriidiliste takistuste puudumisel on krundid soovitatav ühendada.

Hoonestusalad on planeeritud olemasoleva hoonestuse ümber. Kontorihoone ala asub krundi Ladva tn poolses osas. Katusealune tuleb rekonstrueerida korralikuks abihooneks. Ulatudes vastu krundi piiri, moodustab ruumiliselt lõpetatud nurga.

Krundi keskosa ja Ridva põiktänav poolne osa on planeeritud põhiliselt killustikkattega platsina, kus saab hoida sõidukeid. Krundi kaguserv, k.a. kuuskede rivi ja krundi põhjanurk jäävad haljastatuks.

4.1. Hoonestus.

- Kontorihoone võib olla kuni 2-korruseline. Abihoone 1-korruseline.
- Suurim hoonestusalune pind on 300 m² (krundi täisehituse % on 13,7).
- Krundile on ettenähtud maksimaalselt kaks hoonet (kontorihoone ja üks abihoone).
- Kontorihoone suurim kõrgus maapinnast 7,0 m, abihoonel 4,5 m.
- Katuse kalle kontoril 15-30°, abihoonel 0-15°.
- Min. tulepüsivusaste TP3.
- Mitte kasutada plastikust või plekist imitatsioonvoodreid.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

4.2. Liikluskorraldus ja parkimine.

Maa-alale pääseb kahest küljest, Ladva tänavalt ja Ridva põiktänavalt. Sõidukite parkimiskohad on planeeritud põhiliselt maa-ala keskossa ja Ridva põiktänav poolsesse ossa. Keskosas on 10 parkimiskohta väiksematele sõidukitele (maasturid), Ridva põiktänav poolses osas kuni 4 veokile. Lisaks on võimalik hoida 4 sõidukit Ladva tänav ääres abihoones. Tänav kaitsevööndi laiuks on planeeritud 5 m teemaa piirist.

4.3. Vertikaalplaneering.

Maa-ala Ladva tänav poolset osa on planeeritud tõsta 0,3-0,5 m (tänavapinnaga samale kõrgusele). Keskosas on planeeritud kõrgused nii, et „järsu nuki“ koht tasanduks. Maapind oleks ühtlase lauge langusega Ladva tänav poole.

4.4. Haljastus ja heakord.

Olemasolev kuuskede rivi säilitatakse. Maa-ala kagupoolne külg (vastu elamukrunte) jääb haljasvööndiks.

Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast tänavate ääres ja loodeküljel on tulenevalt krundi otstarbest 2,0 m. Elamukrunte poolset küljel lepatakse piirde kõrgus naabritega kokku. Piirdeaiana võib kasutada metallpostidel metallvõrku. Elamukrunte pool võib olla ka puitaed.

4.5. Jäätmemajandus.

Maa-alal on oma olmejäätmete konteiner. Prügikonteiner(id) on soovitatav paigutada katuse alla (abihoone mahtu). Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi valdajate ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

4.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Planeeritav maa-ala on piiratud aiaga, kohal on relvastatud ööpäevaringne valve. Ala on valgustatud. Sellisena on antud asutusel ümbruskonnas kuritegevuse riski vähendav mõju.

5. TEHNOVÕRGUD.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kontorihoone on varustatud vee- ja kanalisatsiooniga. Sõlmitud on leping AS Tallinna Vesiga (nr 003222/01, 15.10.2001). Planeeringule on võetud täiendavad tehnilised tingimused (08.05.2006 TT3650). Liitumispunktid paiknevad Ladva tänaval kinnistu lõuna nurga juures.

5.2. Sadeveed.

Krundi ja selle läheduses puuduvad drenaažitrassid ja kuivenduskaavid, sadevee-kanalisatsioon. Tehniliste tingimuste järgi (13.10.2006 nr 12-1.2/1776) asub lähim sadevee kanalisatsiooni torustik Kuuseheki teel planeeringualast ~450 m kaugusel. Nii pika trassi välja ehitamine käiks Kaitseliidule selgelt üle jõu.

Arvestades planeeringuala väiksust on hetkel ainus võimalus immutada sadeveed pinnasesse. Õueala on planeeritud kõvakattega. Kalded antakse krundi lääneossa planeeritud jämeda killustikuga täidetud imbkaevu suunas. Sadevesi juhitakse imbkaevu läbi õlipüüdja. Imbkaevu parameetrid antakse tööjoonistega.

5.3. Elektrivarustus.

Kontorihoone on varustatud elektriga. Sõlmitud on leping AS Eesti Energiaga (nr 2750450001 – 1 / 28.01.2002).

5.4. Sidevarustus.

Kontorihoones on olemas sideühendus.

6. TULEKAITSE ABINÕUD.

Ladva tänaval on olemas tuletõrje hüdrandid. Lähim hüdrant asub Ladva ja Puidu tänavate ristmikul 120 m kaugusel planeeritavast krundist.

Hoonete min. tulepüsivusaste on TP3. Hoonestusala vähim kaugus naaberkrundi hoonest on 10,2 m. Krundile pääseb kahelt poolt.

7. MÜRAPROGNOOS.

13.10.2004 teostati müra raudtee mõõtmised Ráni krundi alal Saue linnas (protokoll on lisatud seletuskirjale). Alal asub Ladva tn 1 krundist u. 900 m kirde pool. Mõõtmisi teostati 40, 70 ja 100 m kaugusel raudteest. Ladva tn 1 hoone paikneb 95 m kaugusel raudteest.

Mõõtmisel saadi müra ekvivalenttasemeks 47,9 dBA päeval ja 44,4 dBA öösel; helirõhu maksimaaltasemeks 72,7 dB. Kaitseliidu maa-ala võib lugeda III kategooria alaks.

Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 alusel on III kategooria olemasoleval ja uuel planeeritaval alal sarnaselt müra taotlustase 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Mõõtmisel saadud müra ekvivalenttase on madalam kui lubatud. Helirõhu maksimaaltase on väiksem kui lubatud (vastavalt 72,7 ja 85 dB).

Koostas: arhitekt Ivo-Martin Veelma 

4.5. Jäätmemajandus.

Maa-alal on oma olmejäätmete konteiner. Prügikonteiner(id) on soovitatav paigutada katuse alla (abihoone mahtu). Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi valdajate ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

4.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Planeeritav maa-ala on piiratud aiaga, kohal on relvastatud ööpäevaringne valve. Ala on valgustatud. Sellisena on antud asutusel ümbruskonnas kuritegevuse riski vähendav mõju.

5. TEHNOVÕRGUD.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kontorihoone on varustatud vee- ja kanalisatsiooniga. Sõlmitud on leping AS Tallinna Vesiga (nr 003222/01, 15.10.2001).

5.2. Sadeveed.

Krundi ja selle läheduses puuduvad drenaažitrassid ja kuivenduskaavid, sadevee-kanalisatsioon. Hetkel on ainus võimalus immutada sadeveed pinnasesse. Õueala on planeeritud killustikkattega.

5.3. Elektrivarustus.

Kontorihoone on varustatud elektriga. Sõlmitud on leping AS Eesti Energiaga (nr 2750450001 – 1 / 28.01.2002).


5.4. Sidevarustus.

Kontorihoones on olemas sideühendus.

6. TULEKAITSE ABINÕUD.

Ladva tänaval on olemas tuletõrje hüdrandid. Lähim hüdrant asub Ladva ja Puidu tänavate ristmikul 120 m kaugusel planeeritavast krundist.

Hoonete min. tulepüsivusaste on TP3. Hoonestusala vähim kaugus naaberkrundi hoonest on 10,2 m. Krundile pääseb kahelt poolt.

Koostas: arhitekt Ivo-Martin Veelma 

ANDRES MÄLL
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor 