

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 17-01 on koostatud Saue Linnavalitsuse poolt ja kinnitatud 6. juulil 2001.

Detailplaneering on algatatud Saue Linnavalitsuse korraldusega 22. juunist 2001 nr. 160. Detailplaneeringu koostamise korraldamine on üle antud pr. Maie Kaasikule ja hr. Toomas Prantstibelile kui maaomanikele.

Planeerida on vaja vastavalt ülesandele ehituskruudid Männi 12 ja 12A katastritunnustega 72801:001:4330 ja 72801:001:4320.

Krundi valdajaks on hr. Toomas Prantstibel ja pr. Maie Kaasik.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Saue linnas asuva Männi 12 ja 12A-le maaüksuste konkreetse ehitusõiguse määramine, tingimused kahe pere kruntide hoonestamiseks ning kommunikatsioonidega kindlustamine. Määrata tuleb maa sihtotstarve ja lahendada sellega kaasnevad planeeringuprobleemid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuga on haaratud Saue linna Männi 12 ja 12A maaüksused suurusega 813 m² ja 600 m², kokku 1413 m².

Maa-ala piirneb põhjast krundiga nr. 10 A, idast Männi tänavaga ja krundiga Perve 3, lõunast ja läänest hoonestamata kruntidega.

Tehnovõrke krundil ei ole. Krundilt Perve t. 3 on rajatud krundile Männi 12A дренаaztoru, mis suunab Perve 3 sadeveed planeeritavale alale.

Krundil on ehitusõigus mis tuleneb omaaegsest ehitusprojektist. Ehitusõigus tuleb käesolevaga ümber vormistada arvestades tänaseks kujunenud situatsiooni Saue linna väljaehitamisel.

Krunt on võssa kasvanud ja asub kergesti üleujutataval alal, mistõttu on algatatud Saue linnavalitsuse poolt kõrgveeseisude lahendamise kava selles piirkonnas. Nimetatud kava tuleb arvestada eramute projekteerimisel ja sidumisel

Krundil puudub hoonestus ja kommunikatsioonid. Arvestatav haljastus puudub.

Varemkoostatud planeeringutest tuleb arvestada :

1. Saue linna üldplaneering (kehtestatud Saue linnavolikogu poolt määrusega nr. 57, 21 juunil 2001 a)
2. Perve 3 maa-ala detailplaneering

Detailplaneeringu koostamiseks telliti geoalus firmalt Geolander OÜ, reg. Nr. 10114644, litsents 12 A MA (vt. lisa).

Tehnovõrkude lahendamiseks telliti vastavad tehnilised tingimused.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Maa olev sihtotstarve on elamumaa (EE) ja planeeritud sihtotstarve samuti elamumaa (EE).

Pääs krundile 12A kulgeb läbi krundi 12, mistõttu tuleb kehtestada servituut laiusega 4 m (75m²).

Ehitusõigus on ette nähtud kaksikelamuna, mille maksimaalne ehitusalune pind võib olla 2x180@360 m² ehk täisehituse protsent 25,5 % keskmiselt.

Hoone võib olla 2, 0 korruseline harja maksimaalse kõrgusega 11 m maapinnast.

Harja suund on vaba arvestades Perve 3 elamu vabakujulist plaanilahendust.

Hoone arhitektuuris tuleb järgida Saue linnas väljakujunenud tavasid ja eesti arhitektuuri häid traditsioone, mitte liialdada klaasi ja betooniga. Eeskujuks võib võtta Perve 3 (naabri) elamu arhitektuuri.

Tabel 1

Kruntide suurused ja piiride pikkused

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Piiride pikkused			
		A	B	C	D
Männi 12	813	32.28	19.32+17.81 =37.13	30.00	16.13
Männi 12A	600	30.00	20.00	30.00	20.00

Tabel 2

Hoonestus ja ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pind m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Maks. korruselisus	Harja kõrgus m	Hoone arv krundil	Sihtotstarve	Sihtotstarve katas- tris	Suletud bruto- pind m ²	Piirangud
Männi 12	813	180	23,1	2	11	1+1	EE	E	360	Teeservituut Männi 12A kasuks 83 m ² *
Männi 12A	600	180	31,3	2	11	1+1	EE	E	360	
Kokku	1413	360	25,5						720	

* OLEV MAAPALP. STALLAIN 25

Päas kruntidele on kavandatud Männi tänavalt. Männi 12A päas krundile läbib Männi 12 krundi 75 m² suuruse servituudina.

Detailplaneeringu koosseisus on näidatud ära ka hoonestuseskiis (soovitav kaksikelamu paiknemine).

Hoone on soovitav paigutada võimalikult nii, et oleks võimalik rajada ka väike iluaed.

Krunt haljastatakse maja ümbruses ja eesaias ilupõõsastega, tagaias võib kujundada istekohad. Piire paigutada nii, et oleks tagatud pöörderaadius kitsalt tänavalt (vt. Hoonestusplaan).

Parkimiskohti on ette nähtud vastavalt Eesti Vabariigis koostatud (prof. I. Pihlak) normatiividele kummalegi krundile 2 autokohta.

Tabel 3

Parkimiskohtade arv

Normatiivne 2x2

Planeeritud 2x2

Ehituskeelualaks krundil kujuneb 5 m riba krundi igal piiril välja arvatud kruntide omavaheline piir. Kuna kavandatud on ehitusõigus kaksikmajale, siis kruntide omavahelisel piiril tuleohutuse kuja ette näha ei ole vaja.

Seega ka ehitusjooneks jääb 5 m krundi tänava piirist sissepoole ja tänava kaitsetsooniks arvestatuna tänava teljest 8 m.

Krundi piirded tuleb tänavajoonel kujundada lähtudes Saue traditsioonidest. Soovitav oleks kasutada puitpiiret ja hekke. Sisepiirded võivad olla metallvõrgust maksimaalse kõrgusega 1,5 m.

3.1.EHITUSNÕUDED

Eramu projekteerimisel tuleb arvestada:

1. Hoonestusplaan peab arvestama Saue linna generaalplaani nõudeid ning ümbritseva asula arhitektuurset ja planeerimislikku olukorda.
2. Eramu (kaksikmaja) maksimaalseks lubatud korruste arvuks on 2.
3. Eramu (kaksikmaja) maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks võib olla 2x180 (360) m², mis moodustab 25,5 % kruntide pindalast
4. Hoone suurim lubatud kõrgus on 11 m.
5. Soovitav katuse kalle kuni 45°
6. Soovituslik katuseharja suund on paralleelne kruntide läänepiiriga
7. Minimaalne tulepüsivusklass on TP3

3.2.KOMMUNIKATSIOONID. KESKKONNAKAITSE

3.2.1.Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele Nr. 50-875, 07.08.

Käesoleval ajal puudub antud piirkonnas ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Lähimad ühisorustikud on Vana-Keila mnt d100 mm ühisveetorustik ning d200 mm ühiskanalisatsioonitorustik. Vastavalt OÜ Veka Inseneribüroo tööle nr 99091 (Saue piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemi korrektuur) on planeeritud Männi tänavale ja Tammetõru tänavale d100mm ühisveetorustik ja d160mm reoveekanalisatsioon.

Planeeritava alal kinnistute veega varustamine ja kanaliseerimine on lahendatud eelpool nimetatud perspektiivsete tänavatorustike baasil. Kuna linna veevarustuse väljaehitamiseni sõlmitakse veekasutuse leping Männi 10A omanikuga (variandina Perve 3). Kuna kaevud on olemas mõlemal naabril, ei ole otstarbekas uut puurkaevu ehitada.

Sajuveed hajutatakse kinnistu haljasalale. Kinnistule on juhitud naaberala mü (Perve 3) dreanaazitoru, mis kuulub ümbertõstmisele. Dreanaazitoru ühendatakse käesoleva planeeringu alusel ehitatavat elamut ümbritseva dreanaaziga ja juhitakse läänes paiknevale liigniiskele alale.

Projekteeritava dreanaazitoru kõrgusmärgid:

Perve 3	Männi 12-12A	väljundiots
36.40→	36.00→	35.75

Dreanaazi konkreetne projekt antakse elamu ehitusprojektiga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kinnistutele nähtud ette ühised vee- ning kanalisatsiooniühendused planeeritavatest ühisorustikest.

Liitumispunktid on ette nähtud väljaspoole pkinnistute piire, liiklus ja transpordimaa alale.

Vajalik vee hulk on $2 \times 0.6 = 1.2 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Heitveed samad.

Detailplaneeringu mahus on määratud VK-võrkudele orienteeruvad tööde mahud kuni olemasolevate VK võrkudeni (v.t. tabel 4). Arvestada tuleb et torustike rajamine planeeritavate kinnistuteni varustab vee ja kanalisatsiooniga veel vähemalt 10 ehituskrunti. Koos torustikuga ehitada välja hüdrant.

Servituudialasid VK- torustikele planeeritava ala piires on vaja Männi 12A kasuks Männi 12 krundile.

Tabel 4

Vajalik veetorustik d100 mm 165 m

Vajalik kanalisatsiooni torustik d160mm 165 m

3.2.2.Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Nr. 22987.

Planeeritud alale on ette nähtud peakaitse 2x(1x20A).

Ala elektriline aadress on : toitealajaam – Saue, toitefiider – Tõkke, jaotusalajaam – Telje ja jaotusfiider Perve-Tammetõru.

Jaotusvõrk paigaldab Männi 12 piiril asuvale madalpinge õhuliini mastile nr. 18 kahekohalise liitumiskilbi peakaitsete ja arvestussüsteemidega.

12

Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbi peakaitsete ja arvestussüsteemidega. Liitumiskilbist elektripaigaldiste peakilpidesse ehitab tarbija toitekaabli klemmidel. Kaitseviisid tarbija elektripaigaldises tuleb projekteerida vastavalt eeskirjadele EEI.3.4. Elektrienergia saamiseks tuleb tarbijatel sõlmida Võrguühenduse kasutamise leping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

4. KESKKONNAMÕJUDE HINNANG

Detailplaneeringu ellurakendamisel, ehitustegevuse käigus ja püstitatud eramute ekspluateerimisel on hoolega vaja järgida keskkonnakaitsete ettevõtmiste rakendamist maa-alal.

Vastavalt käesolevale planeeringule tuleb:

- istutustöid ette näha vaid konkreetse haljastuskavandi alusel ja kasutada võimalikult eestimaist taimestikku (hekid, ilupõõsad)
- eramu ekspluatatsiooni võtmine enne kanalisatsioonirajatiste (kogumismahuti/ linna kanalisatsiooni võrk) väljaehitamist ei ole lubatud
- krundi lameduse tõttu sadeveed kogunevad krundile. Järgida kõrgvee seisude likvideerimise kavas ettenähtud meetmeid
- krundile rajatakse piirded. Krunt asub tiheasulas ja selle piiramine on vajalik. Tänavapoolseks piirdeks on soovitatav kasutada puitpiiret ja hekki
- krundile pääsu lähedale paigutatakse prügikonteiner, mille regulaarseks tühendamiseks sõlmitakse vastav leping

Arvestada Saue linnas kehtestatud keskkonnakaitse nõuetega.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Vajalikud tuletõrje kujad on planeeringuga tagatud.

Nõutav tulekustutusvesi 5 l/sek kolme tunni jooksul (54 m³) saadakse linnavõrgust.

Hoone projekti koostamisel tuleb lähtuda tulekaitse normidest EPN 10.1.

Koos veemagistraali rajamisega Männi t. ehitatakse välja ka hüdrant 30 m plan. alast põhjas.

Koostas
arh. Ago Kerge



2 juuli 2002