


Objekt :

**METSA TN. 21 KINNISTU
DETAILPLANEERING
HARJUMAA, SAUE VALD, ALLIKU KÜLA**

Tellija :

Koidu Moor

Arhitekt :

 / Märt Penjam/

Juhataja :

/ Vello Penjam/

Töö nr. :

IN 0052 - 2001

OÜ INSPRO INSENERIBÜROO
C.R. JAKOBSONI 14 TALLINN 10128 REG.NR. 10523199 LITSENTS 8EE-468/975/2238

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

- 1.1. ÜLDIST
- 1.2. OMANIKUD
- 1.3. PROJEKTEERIJAJA

2. ÜLDOSA

- 2.1. ÜLDIST
- 2.2. OLEMASOLEV OLUKORD
- 2.3. PLANEERIMISLAHENDUS
- 2.4. TEHNOVÕRGUD
- 2.5. KESKONNAKAITSE

JOONISED

1. SITUATSIOONI SKEEM
2. TUGIPLAAN M 1:500
3. DETAILPLAAN M 1:500
4. DETAILPLAAN VÄLISVÕRKUDEGA M 1:500

DOKUMENDID

1. KOIDU MOORI KIRI DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS
2. SAUE VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS
3. KINNISTURAAAMATU VÄLJAVÕTE
4. METSA 21 KINNISTU PLAAN
5. METSA 21 KINNISTU GEODEETILINE PLAAN
6. EESTI ENERGIA AS VÕRGUÜHENDUSE KASUTAMISE LEPING
7. AS TALLINNA VESI TEHNILISED TINGIMUSED nr:50- 259 / 31.12.2001
8. AS EESTI GAAS TEHNILISED TINGIMUSED nr:4-311885 / 26.09.2001

I. SELETUSKIRI

I. ÜLDOSA

I.1. Üldist

Käesolev planeering käsitleb Metsa tn. 21 kinnistu detailplaneeringut. Planeering annab lahenduse kinnistu jagamiseks ja planeeritavatele kinnistutele hoonestusõiguse seadmiseks.

I.2. Omanik

Koidu Moor

Metsa tn. 21

I.3. Projekteerija

OÜ INSPRO, litsents 8 – EE 468 / 975 / 2238

Jakobsoni 14

Kontaktisik: Märt Penjam

tel: 6009768

2. DETAILPLANEERING

2.1. Üldist

Käesolev detailplaneering on algatatud Koidu Moor i taotluse alusel talle kuuluva kinnistu Metsa tn. 21 (Saue vald , Alliku küla) piiride muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

Planeering annab lahenduse uute kinnistute Metsa tn. 21 ja Metsa tn. 21 A hoonestusõiguse seadmiseks.

Planeeringu aluseks on võetud EV Planeerimis ja ehitusseadus, Veskimõldre piirkonna üldplaneering.

Planeeritava krundi digitaalne topogeodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega 1:500 on tehtud K - PROJEKT poolt 2001a.

2.2. Olemasolev olukord

Käsitletav kinnistu asub Saue vallas, Alliku külas, Metsa tn. 21.

Metsa tn. 21 kinnistu suurus on 2281 m²

Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kinnistu on eelnevalt hoonestamata. Ala piirneb põhjast, idast ja läänest Metsa tänavaga, Lõunast kinnistuga Metsa tn. 19.

Olemasolev haljastus

Alal on üksikuid suuri puid. Maapind on tasane.

Kitsendused maakasutusele

Olemasolevad suured puud ja puuderühmad tuleb maksimaalselt säilitada.

2.3.Planeerimislahendus

Olemasolev krunt Metsa tn. 21 paikneb arenevas elamupiirkonnas ja on käesoleval ajal hoonestamata. Kinnistu omanik soovib kinnistu poolitada ja ehitada sinna paarismaja asemel kaks eramut.

Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringu järgi on planeeritaval alal asuv kinnistu Metsa tn. 21 pindalaga 2281 m² jagatud kaheks kinnistuks - M1 pindalaga 1140 m² ja M2 pindalaga 1140 m²

Kinnistu M1 pindalaga 1140 m² sihtotstarbeks jääb **EE 100 %** (elamumaa).

Kinnistu M2 pindalaga 1140 m² sihtotstarbeks jääb **EE 100 %** (elamumaa).

Ehitusõiguse sisu

Moodustatava krundi M1 ehitusõigus

Maksimaalne ehitusalune pind on 230 m²

Krundi täisehitusprotsent on 20 %

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m

Ehitise tulepüsivusklass on TP 2

Planeeritav hoone maksimaalselt 2 korruseline

Fassaadi materjalid : krohv / betoon / looduskivi - Detailid :metall / puit

Harja suund - vaba

Katuste kalded - 0 – 45

Lubatud ehitiste arv krundil - üks elamu

Moodustatava krundi M 2 ehitusõigus

Maksimaalne ehitusalune pind on 230 m²

Krundi täisehitusprotsent on 20 %

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m

Ehitise tulepüsivusklass on TP 2

Planeeritav hoone maksimaalselt 2 korruseline

Fassaadi materjalid: krohv / betoon / looduskivi - Detailid: metall / puit

Harja suund - vaba

Katuste kalded - 0 – 45

Lubatud ehitiste arv krundil - üks elamu

Funktsionaalne tsoneerimine

Planeeritavad kinnistud M2 omavad head tänaväärset asukohta ning head juurdepääsu.

Heakord ja haljastus

Üldjuhul kõik olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Teed ja platsid kaetakse 10 cm küljepikkusega täringukiviga, paigaldatuna 2 cm vahedega, mis võimaldab muru läbikasvamist. Hoovis rajatakse teedest ja platsidest vabale alale muru. Kuna kogu planeeritav ala on käesoleval hetkel tasase profiiliga kasutatakse vertikaalplaneerimisel ära olemasolevat pinnareljeefi. Krunt piiratakse piirdega. Kinnistul kogutakse sadeveed sadevete kanalisatsiooni ja juhatakse linnavõrku.

Vajadusel on võimalik mõningane olemasoleva haljastuse saneerimine, mis tugineb haljastusspetsialisti poolt koostatud haljastuse hinnangu ettepanekutele. Täpsemad lahendused kinnistel teostatakse üheaegselt konkreetsete hoonete projektlahendustega.

Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritava kinnistu Metsa tn. 21 ja Metsa tn. 21 jalakäijate- ja autode värav on paigutatud vastu kinnistute Metsa tn. poolset piiri.

Arvestades kruntide sihtotstarvet on kõikide kruntide normikohane parkimine ette nähtud omal krundil.

Kinnistutele M1 ja M2 on ette nähtud 3 parkimiskohta omal krundil.

pos	ehituse otstarve	normatiivi arvutus	normatiivseid kohti	Parkimiskohtade arv planeeringus
M1	Metsa tn. 21 elamu	Norm. 3 kohta	3	3
M2	Metsa tn. 21 elamu	Norm. 3 kohta	3	3
Planeeritaval alal kokku			6	6

Tulekaitseabinõud

Tule leviku takistamiseks põlevatelt hoonetelt teistele ning tulekustutus- ja päästetööde tagamiseks on kruntidel paiknevad hooned kõrvalkruntidest eraldatud tuleohutuskujadega. Planeeritavatele hoonetele on ette nähtud tulepüsivusklass TP 2.

Välimine tulekustutusvee vajadus planeeritavale hoonetele kaetakse olemasoleva 400 mm veetrassi hüdrandikaevust, mis paikneb Metsa tänaval 200 m raadiuses.

2.4. Tehnovõrgud

2.4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritava ala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused on koostatud vastavalt AS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 50-1268 31.12.01.

VEEVARUSTUS

Planeeritavate kinnistute veevarustus on lahendatud Metsa tn. asuvast 100 mm tänavatorustikust. Planeeritavate kinnistute ette tänava poolse piiri lähedusse on kavandatud rajada ühine veemöödusõlm kinnistute M1 ja M2 tarbeks.

KANALISATSIOON

Planeeritavad kinnistud on kavandatud kanaliseerida üh.vooluliselt. Olme ja sadevete kanaliseerimisel on eelvooluks Metsa tn. asuv 160 mm üh. vooluline torustik.

Liitumiseks AS TALLINNA VESI vee- ja kanalisatsioonitorassidega koostada vee ja kanalisatsioonitorustike tööjoonised ja kooskõlastada täiendavalt TALLINNA VESI tehnilisejärelvalve osakonnaga.

2.4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavate kinnistute varustamine elektrienergiaga on vastavalt AS EESTI ENERGIA - ga sõlmitud võrguühenduse kasutuslepingule.

2.4.3. GAASIVARUSTUS

Elamute maagaasiga varustamine toimub vastavalt EESTI GAAS tehnilistele tingimustele Metsa tn. asuvast madalrõhu jaotustorustikust maaaluse sulgeseadmega pärast ühenduskohta.

2.5. KESKONNAKAITSE ABINÕUD

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult krundil paiknevasse konteinerisse (näidatud krundi plaanil).