

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk.2
2. Kontaktvööndi analüüs ja planeeringu eesmärk	lk.2
3. Olemasolev olukord	lk.3
4. Planeerimislahendus	lk.4
4.1. Planeeritud kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuursed nõuded	
4.2. Haljastus	
4.3. Liikluskorraldus ja parkimine	
5. Keskkonnatingimused	lk.5
5.1. Rohevõrgustik	
5.2. Müra	
5.3. Jäätmekäitlus	
6. Tehnovõrgud	lk.6
6.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi	
6.2. Elektri- ja sidevarustus	
6.3. Gaasivarustus	
7. Tuleohutus	lk.7
8. Kuritegevuse ennetamine	lk.8

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused :

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue Vallavolikogu korraldus 13.marts 2012 nr 175 Alliku küla Metsavahi tee 4//Tammelehe tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla uus menetlemisel üldplaneering
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Alliku külas Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneering (kehtest. 22.aprill 2004 nr 031)
- ET-1 0315-0218:Linnatänavad
- Teeseadus
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr.42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märtsi 2007.a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord"
- Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topogeodeetiline alusplaan: Ruutjuur OÜ, töö nr 11-087, 2011.a.

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala, põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid.

(Lisa 1: Väljavõtted Saue valla kehtivast ja koostamisel olevast üldplaneeringust)

Lähiümbrusena vaatlleb käesolev planeering 2004.a. koostatud Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneeringu järgi välja ehitatud ala. Vastavalt sellele on planeeritav krunt täna ärimaa sihtotstarbega, eesmärgiks oli rajada väikekauplus ja/või tootlustuskoht. Tänapäevaks on olukord muutunud ja vajadus väikeettevõtte järele puudub. (Lisa 2: Väljavõte Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneeringust)

Naaberkruntidele on planeeritud ehitada ridaelamud (Tammelehe tee 18 ja Metsavahi tee 6 on ehitamata). Planeeritav krunt ei ole selleks piisavalt suur, et rajada ridaelamut ja seega on õige antud krundile lubada ehitada 1 ühepereelamu ja vajadusel 2 väiksemat abihoonet. Väikekaupluse ja/või tootlustuskoha asemel ühe elamu ehitamine ei too kaasa muutusi ei hoonestustiheduses ega liiklusskeemis.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on

muuta kinnistu sihtotstarve elamumaaks ning määrata ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Koostatav detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut ja arvestab menetluses oleva üldplaneeringu lahendusega.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava ala moodustab **Metsavahi tee 4/ Tammelehe tee 20** kinnistu:

katastritunnus 72701:001:0453
 pindala 1617m²
 sihtotstarve: ärimaa
 omanik: Belinvest Holding OÜ

Planeeritava alaga piirnevad järgmised krundid:

1. Metsavahi tee 6
2. Tammelehe tee 18
3. Tammelehe tee
4. Metsavahi tee

Planeeritav krunt jääb piirkonda, millele Saue Vallavolikogu otsusega 22.aprill 2004 nr 031 kehtestati Alliku külas Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute detailplaneering.

Tänapäevaks on nimetatud detailplaneeringuala teed ja tehnovõrgud täies mahus välja ehitatud ja kinnistule on olemas vajalikud liitumispunktid.

Vaadeldaval kinnistul piirangud puuduvad.

Olemasolev olukord kajastub tugiplaanil.
 Fotod olemasolevast olukorrast vt. lisa 4.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeritud kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuursed nõuded

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 ühepereelamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	- 400m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m

Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind 400m² ei sisalda rajatiste ehitisealust pinda. Krundile on lubatud 1 eluhoone ja 2 abihoone ehitamine.

Krundi kasutamise tingimused ja arhitektuursed nõuded:

Maksimaalne korruste arv	- 2
Suletud brutopind	- 550m ²
Min tulepüsivusklass	- TP3
Parkimiskohtade arv	- 3

Elamu suurim lubatud kõrgus on 9m, abihoonel 4m, sokli kõrgus maapinnast max 0.8m. Katusekalle - 0...35°, katuseharja suund - risti või paralleelne Metsavahi teega. Välisseinte viimistlus - hele tellismüüritis täisvuugil või hele värvitud krohv ja puitpindade kombinatsioonid. Keelatud on palk ja metallkattematerjalid. Samuti on keelatud tugevalt rustikaalsed fassaadikivimid ja raskepärane võlv- ja kaarahitektuur. Katusekattematerjaliks võivad olla kivi- või profiilplekk-katted või rullmaterjalid

Piirdeaed:

Piirete maksimaalne kõrgus võib olla 1.5m.
Tänavapoolne piire - puitlipp-piire või raamitud PVC-kattega võrkaed metallpostidel.
Sisepiirded - PVC-kattega võrkpiire, soovi korral varjatud hekiga.

4.2. Haljastus.

Planeeritav krunt on ilma kõrghaljastuseta. Vastavalt lähtetingimustele on määratud kõrghaljastuse osakaaluks krundi pinnast 15%. Haljastuse paiknemine nähakse ette hoone projektiga.

4.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeering ei muuda olemasolevat liikluskorraldust.. Planeeritavale krundile pääseb Metsavahi või Tammelehe teelt. Arvestades ilmakaari on soovituslik sissepääs ette nähtud Metsavahi teelt.

Tänavate teekaitsevöönd on 5m teemaa piirist.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

Parkimiskohti on vastavalt normatiivile krundile ette nähtud 3.

Parkimishnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218: Linnatänavad.

5. KESKKONNATINGIMUSED

5.1. Rohevõrgustik

Planeeritavale alale ei ulatu vastavalt Harju Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" roheline võrgustik ega selle elemendid.

5.2. Müra

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid" on tegemist II kategooria olemasoleva alaga - elamualad

Liiklusmüra ekvivalenttase II kat. olemasoleval alal on päeval 60 dB ja öösel 50dB.

Nii Tammelehe kui ka Metsavahi teel puudub rasketarnsport ja intensiivne liiklus. Prognoositav müratase, tuginedes vastavatele analoogidele ja planeeritud hoonete paiknemisel väljaspool teede kaitse- ja sanitaarkaitsevööndit vastab kehtestatud normidele

5.3. Jäätmekäitlus

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Saue valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olmepüügi konteiner paigutatakse planeeritavale elamukrundile. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Väikemajapidamistes tekkivaid biolagunevaid jäätmeid võib territooriumi haldaja oma territooriumil kompostida vastavalt *Jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

Jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korra.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt OÜ Watercom tehnilistele tingimustele 17.08.12 31/2112139-1 (vt. lisa 6).

Veevarustus on lahendatud Tammelehe tee de110mm ühisveetorustiku baasil, kasutades välja ehitatud de25mm veeühendust. Liitumispunkt (peakraan) on välja ehitatud ja asub kinnistu piirist ca 1m kaugusel.

Kinnistu reovee kanaliseerimine on lahendatud Tammelehe tee de200mm reoveekanaliseerimise torustiku baasil, kasutades välja ehitatud de160mm kanalisatsioonihendust. Liitumispunkt (kontrollkaev) on välja ehitatud ja asub kinnistu piirist ca 1m kaugusel.

Sademevee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Belinvest Holding OÜ tehnilistele tingimustele dreneaživõrguga liitumiseks 3.09.2012 (vt.lisa7).

Sademevesi on võimalik immutada oma kinnistul pinnasesse või liitudes sademeveetorustikuga sademevee liitumiskaevu, mis on välja ehitatud ja asub kinnistu piiri lähedal.

6.2. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on välja antud Elektrilevi UÜ Tallinn-Harju regiooni poolt tehnilised tingimused Nr 203360 15.08.2012 (vt. lisa.5).

Saue valda, Alliku külla, Metsavahi tee 4/ Tammelehe tee 20 krundile kavandatava väikeelamu arvutuslik elektrikoormus on 13kW, so 3x20A. Arvutusliku elektrikoormuse määramisel on arvestatud, et väikeelamu küte ja soojaveevarustus toimub võrgugaasi baasil.

Kuna olemasolev võrguühendus on võimsusega(peakaitsega) 3x32A, pole selle vähendamine otstarbekas, sest võrguühenduse omanik selle eest raha ei tagasta, kuid vajaduse korral elektrilist võimsust juurde ostes, tuleb selle eest teistkordselt maksta.

Otstarbekas on, kui väikeelamus on lisaks gaasivarustusele, ka lisakütte seadmed kas kamina, tahkekütusekatla, või ahju näol.

Kavandatava väikeelamule liitumispunktiks on liitumiskilp, mis asub Metsavahi tee 4 jaotuskilbi kõrval.

Tarbija ehitab oma toiteliini alates liitumiskilbist kuni väikeelamu peajaotuskilbini PJK.

Sidevarustus

Sidevõrguga liitumiseks on välja antud Belinvest Holding OÜ poolt tehnilised tingimused 3.09.2012 (vt. lisa 7).

Kavandatava väikeelamu arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 1. Väikeelamu liitumiseks välise sidevõrguga, on välja ehitatud sideliinid ja sidekapp, mis asuvad kavandatava väikeelamu krundi piiril, Tammelehe tee 20 ääres.

Tarbija(krundiomanik) ehitab oma telekommunikatsiooniliini alates liitumispunktist, kuni sidekarbini AK-3.

Krundiomanikul tuleb telekommunikatsiooniteenuse saamiseks liituda antud piirkonnas telekommunikatsiooniteenust pakkuva firma teenuspaketiga. Telekommunikatsiooniteenus peab hõlmama nii telefoniteenust, internetiteenust, kui ka TV programmide vastuvõttu(kolmikpakett). Soovi korral, võib omanik liituda ka piiratud arvu teenustega, näiteks nn kaksikpaketiga(telefon+TV) ja kasutada Internetiühenduseks netipulka, kui teenusepakkuja sellist liitumist võimaldab, ning netipulga kiirus ja maht on sobivad.

6.2. Gaasivarustus

Gaasivõrguga liitumiseks on Suntrade Eesti OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused 03.09.2012 (vt. lisa 8).

Gaasivõrguga liitumine on lahendatud Tammelehe tee 20/ Metsavahi tee 4 kinnistu piiril olemasolevast liitumispunktist.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on vaja:

- gaasi sisendile näha tehnilises ruumis ette mõõdikud, mis vastavad AS Eesti Gaas poolt kehtestatud tehnilistele nõuetele
- gaasiprojekt kooskõlastada Tehnokontrollikeskus OÜ-ga
- ühendus kinnistu piiril oleva peakraaniga teha Suntrade Eesti OÜ esindaja juuresolekul.

7. TULEOHUTUS

Tuletõrjevee vajadus lahendatakse olemasoleva veetorustiku baasil ja olemasoleva lähima tuletõrjevee hüdrandiga, mis paikneb Metsavahi teel. Olemasolevatest hüdrantidest on tagatud tuletõrjevee vajadus 10 l/s 3h jooksul. Hüdrandid paiknevad planeeritavast alast ca 45, 110 ja 135m kaugusel.

(Lisa 3: Väljavõte Metsavahi, Tamme-1 ja Tamme-3 kinnistute DP tehnovõrkude tööjoonistest)

Tule leviku takistamiseks eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Planeeritavate hoonete (tuleohutusklass TP3) hoonetevahelise kuja laius on vähemalt 8m. Tuleohutuse tagamisel on arvestatud Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 27.10.2004.a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga.

8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise “häid tavasid” ning inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine.”

See on peamistes postulaatides:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- teede maa-ala normaalne laius (10m)
- kõik teed on heakorrastatud, varustatud tänavavalgustusega
- on tagatud hea juurdepääsuvõimalus kõikidele kinnistutele (puuduvad “nurgatagused”) nii jalgsi kui autodega
-

Elanikel on võimalus ise oma turvalisust suurendada järgmiste vahenditega:

- suhteliselt tihedas asumis hakkab toimima naabrivalve
- turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid

Seletuskirja koostas:
Signe Maddison (OÜ Studio Beeta)