

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 783, 08.august 2006, detailplaneeringu algatamine Laagri aleviku Nõlvaku 3b kinnistul.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omanike volitatud esindaja tellimusel.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OPTISET OÜ poolt teostatud topogeodeetilist alusplaani, mis on mõõdistatud 23.10 2006.a.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Saue valla üldplaneeringust ja Saue valla ehitusmääruse nõuetest.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1 Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Harjumaal, Saue vallas, Laagri alevikus, Nõlvaku põik 3b kinnistul katastritunnusega 72703:001:0182.

Kinnistu piirneb:

- Kirdest Nõlvaku põik 3a elamumaa kinnistuga
- Kagust Nõlvaku 5a ja Nõlvaku 5b elamumaa kinnistutega
- Edelast ja loodest Nõlvaku põiktänava maa-alaga

Planeeritava ala maapinna suurim kõrguste erinevus on ca 3,2m. Kinnistu maapinna kõrgused kõiguvad 41.04-37.80-ni. Suur kõrguste erinevus on tingitud faktist, et kinnistu loodepiiri lähedal on ca 220m<sup>2</sup> suurune süvend, mille põhja kõrgusmärk on 37.80. Maapinna langus on kinnistu edelapiirist kirdepiiri suunas, langusega ca 2m.

#### 2.2 Olemasolev taimestik

Planeeritava kinnistu edela ja loode piiri ääres kasvavad kuused puudereana. Kinnistu põhjapoolse tipu juures kasvavad kolm lehtpuud ja üks viljapuu, lisaks veel kaks lehtpuud edelapiiril oleva kinnistule pääsu juures. Juurdepääsu juurest, oleva hooneni kulgeva tee ääres, mõlemal pool teed kolm viljapuud.

#### 2.3 Olemasolevad maakasutus, hooned ja rajatised

Kinnistu senine sihtotstarve on elamumaa, suurusega 3150m<sup>2</sup>. Kinnistul paikneb kaks hoonet. Esimene krundi keskel ehitusaluse pindalaga ca 16m<sup>2</sup>, umbes 10m kinnistu kirdepiirist aga kuur.

## 2.4 Tehnovõrgud

Planeeritavast alast lõunas on hiljuti tehtud detailplaneering, millega on planeeritud ja ka välja ehitatud tehnovõrgud Nõlvaku põiktänavaga all. Nõlvaku põik 3b tarbeks on kinnistu piirile ette nähtud liitumispunktid nii vee-, kui ka kanalisatsioonivarustuse tarbeks. Detailplaneeringu tegemiseks on tellitud tehnilised tingimused AS Kovekilt, Elionilt ja Eesti Energialt.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimise eesmärk

- hoonestustingimuste määramine
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamise

### 3.1 Hoonestus- ja arhitektuursed tingimused

Planeeritavate üksikelamute suurim lubatud täiskorruste arv on 2-korrust, maksimaalse hoone kõrgus 10 meetrit, suurim lubatud ehitusalune pind on 275m<sup>2</sup> koos abihoonete ehitusaluste pindaladega. Lubatud kinnistule ehitada ühe peahoone ja kaks abihoonet.

Planeeringualal on lubatud ainult lahtine ehitusviis. Katuseharja suund risti või paralleelne tänavaga. Lubatud katusekalle 0-35°.

### 3.2 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Kinnistul lasub tänavakaitsevööndi kitsendus. Planeeringuga tehakse ettepanek võtta edelapiiril tänavakaitsevööndiks 10m transpordimaa piirist ja loodepiiril 6m piirist.

## 4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE

### 4.1 Teed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud olemasolevalt Nõlvaku põiktänavalt. Planeeritavatele ühepereelamu kruntidele hakkab juurdepääs olema samalt tänavalt. Vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta rohkem kui 0,5m ja tagama peab sadevete mittevalgumise kõrvalkinnistutele.

### 4.2 Parkimine

Parkimine lahentatakse oma kinnistu piires. Ette nähakse parkimiskohad minimaalselt kahele sõiduautole.

## 5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

### 5.1. Veevarustus

Kinnistu liitumiseks ühisveevärgiga on tellitud tehnilised tingimused AS KOVEK'lt. Kinnistu pos.1 liitumiseks ühisveevärgiga on juba olemas kinnistu loodenurka toodud liitumispunkt kinnistu piirist väljapoole tänava maaalal. Kinnistu pos.2 liitumiseks ühisveevärgiga on planeeritakse veetoru kuni kinnist piirini Nirgi ja Nõlvaku põiktänava ristmiku lähedal olevalt kaevult. Paigaldada tuleb veemõõdusõlm.

### 5.2. Kanalisatsioon

Kinnistu liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on tellitud tehnilised tingimused AS KOVEK'lt. Kinnistu pos.1 liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on juba olemas kinnistu loodenurka toodud liitumispunkt kinnistu piirist väljapool tänava maaalal. Kinnistu pos.2 liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeritakse trass kuni kinnist piirini Nirgi ja Nõlvaku põiktänava ristmikul olevalt kaevult.

## 6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine elektrienergiaga toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud EESTI ENERGIA AS JAOTUSVÕRGU TALLINNA-HARJU PIIRKOND tehnilistes tingimustes nr 103755. Vastavalt tingimustele toimub kinnistute elektrienergiaga varustamine kinnistu piirile, 0,4kV õhuliini mastile paigaldatavast kahekohalisest liitumiskilbist.

## 7. SIDEVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine sidega toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud ELION ETTEVÕTTED AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5637048. Kinnistute side lahendada lähtuvana sidekaevust nr 14685. Mõlemale planeeritavale kinnistule nähakse ette individuaalne sisestus. Sidekaevu asukoht on näidatud tehniliste tingimuste järgsel, Lisa 1, joonisel.

## 8. GAASIVARUSTUS

Vastavalt Frantler OÜ'lt saadud kirjale nr.05,14.02.2007.a. on võimalik detailplaneeringuga ette nähtud kahe üksikelamu gaasitrassiga liitumine OÜ Frantler'le kuuluva Nõlvaku põik olemasoleva gaasitrassiga. Planeeringuga nähakse ette liitumispunkt olemasoleva gaasitrassiga kinnistu piirile. Gaasitrassiga liitumise ja maagaasi ostu-müügi tingimustes lepatakse kokku ostu-müügi lepingus.

## 9. KESKKONNAKAITSE

Planeeritav ala näol on tegemist olemasoleva väikeelamute piirkonnaga. Planeeringuga ei kaasne ümbritsevale keskkonnale kahju, pigem võib nentida, et planeeringu realiseerumisel uute kinnistute korrastamisega piirkonna üldine seisukord paraneb. Sajuveed hajutatakse haljasaladele. Elamu katustelt juhitakse vesi olemasolevasse дренаaži.

Olmejätmed paigutatakse krundil kõval alusel asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

Kinnistu edelapiiril on puudehekk, millest soovitakse maha võtta 19 kuuske ja 2 papplit. Vajadus puude mahavõtmiseks on seoses planeeritava elamu juurdepääsu võimaldamiseks. Lisaks on seoses üle tee oleva suure arendusega tee ma-alale elektri- ja sidekommunikatsioonide paigaldamisega puude juured läbi kaevatud ja võivad kujutada ohtu ümbruskonna majadele ja autodele. Kuna viimastel aastatel on tuulise ilmaga kukkunud teele ja kinnistule suuremaid puuoksi, siis arvestades puude kõrgust ja vanust, võib tulevikus olukord kujuneda veelgi ohtlikumaks. Mahavõetavad puud on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

Likvideeritava haljastuse asemele istutatakse kuusehekk. Puude istutusvahe on 0,5m. Puud istutatakse kogu likvideeritava kõrghaljastuse ulatuses.

## 10. TULEKAITSE

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast hüdrandist. Lähima hüdrandi kaugus planeeritavatest kinnistutest on ca 15m.

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 10 m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 2
- hoone kuulub tuleohutusklassi TP2

Nõlvaku põik 5a krundil oleva abihoone on lubanud kinnistu omanik lammutata, kuniks abihoone on likvideerimata, ehitab Nõlvaku põik 3b omanik omal kulul tuletõkkeseina omale krundile.

Tuleohutusvesi vastab EVS 812.osa 6-le.

## 11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Elamu ehitamisel arvestatakse tiheasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

## 12. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS		3150 m <sup>2</sup>	
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	KRUNTIDE ARV	m <sup>2</sup>	%
ELAMUMAA			
ÜHEPEREELAMUD	2	3150 m <sup>2</sup>	100,0%

Koostas: Kristine Kurro

