

II. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse 20.04.2004 korraldus nr. 369, mille kohaselt tehti Saue Vallavolikogule ettepanek algatada Püha külas Saue vallas Pere-Wiermanni kinnistul detailplaneering.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse korraldusele nr. 369 võib detailplaneeringuga ette näha Pere-Wiermanni kinnistule kuni kahe väikeelamu ehitamist kruntidele suuruslega 3000 – 5000 m².

Saue vallavolikogu 27.05.2004 otsusega nr. 045 algatati detailplaneering Püha külas Pere-Wiermanni kinnistul.

Vastavalt 16.08.2004 sõlmitud lepingule nr. 138 Saue Vallavalitsuse ja kinnistu omaniku Maie Viirmanni vahel, on detailplaneeringu koostamise finantseerimine üle antud Maie Viirmannile.

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Püha külas asuva Pere-Wiermanni kinnistu omaniku Maie Viirmanni tellimusel.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega jms.

2. Projekteerimise lähteandmed

- Detailplaneeringu algatamise korraldus
- Elektri võrguvaldaja tehnilised tingimused
- Topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (OÜ TS-HARKELT, tegevuslitsents 311MA 18.12.2002, möödistatud septembris 2004)

3. Olemasolev olukord

3.1. Asukoht

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatav ala asub Saue vallas, Püha külas. Planeeritav ala on piiratud eramaaga. Juurdepääs käsitletavale alale toimub põhjas asuvalt killustikuga kaetud teelt.

Kinnistu aadressiga Saue vald, Püha küla, Pere-Wiermanni on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse – registriosa nr. 26036, katastritunnusega 72701:002:0095.

3.2. Maakasutus

Planeeritava ala suurus on 3,83 ha.

Maakasutuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

3.3. Maastikuline iseloomustus

Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33.16 ja 30.55, maapind on tasane ja langeb ühtlase kaldega kirde suunas. Paepealne pinnas on savikas ja märg.

3.4. Taimestik

Krundi kõrghaljastuse moodustavad põhiliselt kased ja saared.

Suur osa krundist on rohumaa.

3.5. Olemasolev hoonestus

Planeeritaval alal hooned ei ole.

3.6. Tehnovõrgud

Planeeritava ala põhjapoolsel küljel paralleelselt teega paikneb 10 kV elektrivõrgu õhuliin.

Olemasolevaid joogiveetrasse planeeritava ala läheduses ei ole.

4. Planeerimislahendus

4.1. Planeerimise eesmärk

Planeerimise eesmärgid on toodud Planeerimisseaduses §9.

Käesoleva krundi planeerimisel tuleks esile tõsta järgnevaid eesmärke:

- Planeeritava ala kruntideks jaotamine
- Kruntide maakasutuse sihtotstarbe muutmine
- Kruntidele ehitusõiguse määramine
- Kruntide hoonestusala piiritlemine
- Ehitustingimuste määramine pereelamute ehitamiseks
- Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine
- Juurdepääsude ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

4.2. Planeerimispõhimõtted

Hoonestusala määramisel on lähtunud planeeritavate hoonete võimalikust asukohast ja tuleohutuse- ning sanitaarnõuetest.

4.3. Krundi pindala ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Pere-Wiermanni kinnistu (katastritunnus 72701:002:0095) pindala on 3,83 ha, sihtotstarve katastriüksuse järgi 100% maatulundusmaa.

4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Saue vallas, Püha külas asuv Pere-Wiermanni kinnistu (katastritunnus 72701:002:0095) jagada kolme ossa järgmiselt :

- Kivioja pindala 5000 m², sihtotstarve 100 % elamumaa
- Ojakalda pindala 5000 m², sihtotstarve 100 % elamumaa
- Pere-Wiermanni pindala 2,83 ha, sihtotstarve jätkuvalt maatulundusmaa.

Planeeritavate kruntide piirid on näidatud planeeringu põhijoonisel.

4.5. Kruntide ehitusõigused

Kruntide ehitusõigused on ära toodud tabelis 1 ja planeeringu põhijoonisel.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigused

Krundi aadress	Krundi pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi maksimaalne ehitusalune pind, m ²	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoonete maksimaalne korruselisus	Hoonete maksimaalne kõrgus, m	Hoonete minimaalne tulepüüvusklass
Kivioja	5000	EP	EE	350	3	2	8,5	TP-3
Ojakalda	5000	EP	EE	350	3	2	8,5	TP-3
Pere-Wiermanni	28300	HL	M	-	-	-	-	-

Kruntide sihtotstarvete tähised:

EP – pereelamumaa

HL – looduslik haljasmaa

Katastriüksuste sihtotstarvete tähised:

M – maatulundusmaa 011

EE - väikeelamumaa 0010

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lisaks kruntide ehitusõiguse tabelis esitatud nõuetele arhitektuurseid erinõudeid ei ole.

4.7. Heakorrastus ja haljastus

Planeeritava hoone võimalik asukoht krundil ei võimalda säilitada kogu kõrghaljastust ja nõuab mõningate puude mahavõtmist. Puude mahavõtmise ulatus täpsustatakse konkreetsete ehitiste projekteerimistingimustega. Planeering ei käsitle sanitarraie vajadust.

Aeda rajada tallamist taluv muru ja teised eramuaia elemendid. Krundi piirete lähedale istutada ilupuid ja pöösaid. Haljasuse rajamisel planeeritavale alale arvestada pinnase iseärasusi ja olemasoleva haljastuse iseloomu, samuti naaberkruntide haljastust.

5. Teed ja platsid

5.1. Juurdesõidutee krundile

Juurdepääs planeeritavale alale toimub põhjaküljelt mööduvalt teelt. Juurdepääs Kivioja ja Ojakalda kruntidele toimub läbi Pere-Wiermanni krundi. Juurdepääsutee lõpus enne Kivioja ja Ojakalda kruntidele hargnemist on planeeritud ringtee ümberpööramise lihtsustamiseks. Juurdepääsutee pikkus on orienteeruvalt 120 m.

5.2. Parkimine

Parkimine lahendatakse kruntidel, kummalgi elamukrundil kaks parkimiskohta.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

6.1. Veevarustus

Planeeritava ala läheduses veetrasse ei ole. Kruntide "Kivioja" ja "Ojakalda" veevarustus lahendatakse kruntidele rajatavate puurkaevude baasil.

Puurkaevude hooldustsoonid on raadiusega 10 meetrit.

6.2. Kanalisatsioon

Objektide kanaliseerimine on kavandatud kruntidele planeeritud maa-alustesse reovee kogumismahutitesse mahuga 5 m³ baasil.

Mahutite korrapärane tühjendamine nähakse ette assenisatsiooniautoga lepingu alusel operaatorfirmaga selleks ettenähtud purgimiskohta.

Sadeveed hajutatakse muruplatsidele ja liigvesi juhatakse kruntide piiridel olevatesse kraavidesse.

7. Elektripaigaldus

Kruntide "Kivioja" ja "Ojakalda" (Saue vald, Püha küla) varustamiseks elektrienergiaga on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud 19.08.2004 tehnilised tingimused nr. 51674 ja 51675, liitumislepingud nr. 51674 ja 51675 on allkirjastatud 01.09.2004. Tehnilised tingimused nr. 51674 ja 51675 ning liitumislepingud nr. 51674 ja 51675 on detailplaneeringu lisas.

Planeeritava ala piirile (kruntide Ojakalda ja Kivioja piirdeaia juurde) paigaldatakse toitega Pere jaotusalajaamast planeeritavad transiit- ja liitumiskilp vundamendil.

Eesti Energia AS-i Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab kruntide piirini 0,4 kV kaabelliini ning paigaldab kruntide piiridele liitumiskilbi kahetariifsete arvestussüsteemidega ja liitumispunkti- de kaitsmetega 3x25 A.

Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

8. Keskkonnakaitse

Planeeritava ala kanaliseerimine on plaanitud maa-alusesse kogumismahutisse.

Mahuti korrapärane tühjendamine toimub assenisatsiooniga.

Sajuveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale, liigvesi juhitakse krundi piiril asuvasse kraavi.

Kinnistul tekkivad olmejäätmed paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmete veo korraldab jäätmevaldaja vastavalt sõlmitud lepingule.

9. Tuleohutus

Detailplaneerimisprojekti on kruntidele kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tuleohutusnorme.

Ehitusjoon on piirist minimaalselt 10 m kaugusel.

Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Juhul, kui lähtudes olemasolevast maastikust kavandatakse elamu keldrikorruse ehitamine, peavad keldri konstruktsioonid vastama tulepüsivusklassi TP1 nõuetele.

Hoonete maksimaalne kõrgus on 8,5 m, maksimaalne maapealne korruselisus on 2.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele tagatakse projekteeritava tee kaudu.

Planeeritaval alal olevate hoonete väliseks tulekustutamiseks vajalik tulekustutusvesi võetakse Saue valla üldplaneeringu projektis ette nähtud tuletõrjeveevõtukohtadest.

10. Planeeritava ala tehnilised näitajad

Pere-Wiermanni katastriüksus, katastritunnus	72701:002:0095
Planeeritava maa-ala suurus	3,83 ha
Planeeritava ala maabilanss:	
Elamumaa	2 x 5000 m ²
Maatulundusmaa	2,83 ha
Maksimaalne hoonestualune pind	2 x 350 m ²

Kontrollis :

Andres Levald

Maastikuarhitekt EAL

Koostas :



Priit Põldre