

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK...	2
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED ...	3
6. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS.....	3
6.1 Planeeringu alused ja planeeringuga kavandatud	3
6.2 Keskkonnakaitsetingimused, haljastus ja heakord	4
6.3 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	5
6.4 Tehnovõrgud.....	5
6.5 Tuleohutuse tagamine	6
6.6 Erinõuded	6
6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- 16.11.2010 Saue Vallavalitsuse korraldus nr 663 „Vanamõisa küla Piiri 2a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”
- 26.06.03 Saue Vallavolikogu määrusega nr 15 kinnitatud „Saue valla ehitismäärus”

2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud „Saue Valla üldplaneering”
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Looduskaitseseadus
- Teeseadus
- Ja muud kehtivad õigusaktid ja normid, sh Eesti Vabariigi Standardid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused (OÜ CleverGeo töö nr 10_287, 12.2010)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Piiri 2a kinnistule ehitusõiguse seadmine ühe üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

5.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala suurusega ca 1,8 ha asub Saue vallas Vanamõisa külas. Planeeritavale alale jääb Piiri 2a kinnistu. Planeeritav ala jääb ca 500m kaugusele Saue linnast.

Piiri 2a kinnistu sihtotstarve on 1000% elamumaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik juriidiline isik (vt. lisa nr 1). Juurdepääs kinnistule on Halliku 10 kinnistul olevalt teelt. Kinnistu on hoonestamata, piirded puuduvad. Kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu ida piiril on kraav (vt. joonis „Tugiplaan”).

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

5.2 Planeeringu ala kontaktvööndi analüüsi järeldused

Planeeringualast põhja jääb mets, itta ja läände jäävad looduslikud rohumaad, mis on kohati hoonestatud ning lõunasse jäävad hoonestatud kinnistud.

Piirkonnas on olemas elektrivarustus.

Kuna Piiri 2a kinnistu asub tiheasustusala äärealal ja kinnistut on võimalik varustada elamuhoonestamiseks vajalike tehnovõrkudega, on kinnistul olemas eeldused elamuhoonestuse rajamiseks.

6. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

6.1 PLANEERINGU ALUSED JA PLANEERINGUGA KAVANDATAV

6.1.1 Planeeringu lahendusettepanek

Detailplaneeringuga kavandatakse Piiri 2a kinnistule ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kahe 1-korruselise abihoone püstitamiseks.

6.1.2 Planeeringu vastavus Kohaliku Omavalitsuse Üldplaneeringule

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule:

- on külades asuvatel tiheasustusaladel ehituskruundi minimaalseks suuruseks 1500m²;
- tuleb planeeritaval alal arvestada kõrghaljastuse ja olemasolevate kuivendussüsteemidega.

Planeeringulahendus järgib ja on kooskõlas kehtiva Saue valla üldplaneeringuga.

6.1.3 Maakasutus

Piiri 2a kinnistu maakasutus säilib olemasoleval kujul, Piiri 2a kinnistu sihtotstarbeks on elamumaa.

6.1.4 Ehitusõigus

Kinnistule on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

Väikeehitisi (ka alla 20m² ehitusaluse pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

EHITUSÕIGUSED ja NÕUDED HOONETE PROJEKTEERIMISEL					
Pos nr	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Ehitusalune pind (m ²)/	Põhihoone	Abihoone
			Ehitisealune pind (m ²)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)
1	E 100%	1+2	350 / 400	2 / 9	1 / 5

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

6.1.5 Arhitektuursed nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 45°
- Katuse harjajoon vaba
- Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puit, palk, kivi, krohv). Imiteerivad materjalid keelatud.

6.1.6 Piirete kujundustingimused

Elamukruntide piirded rajada kuni 1,5m kõrgused. Piirdeaed rajada kivi-, võrk- või puitaiana. Piirdeaeda tohib rajada ainult hoonestusalale.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamute ehitusprojektides.

6.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

6.2.1 Keskkonnakaitsetingimused

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.

▪ Õhureostus

Liiklustihedus piirkonnas on madal.

Hoonestuse projekteerimisel on kohustus kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise.

Planeeringuga kavandatav ei põhjusta piirkonnas õhu kvaliteedi halvenemist.

▪ Müra ja vibratsioon

Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55dB päeval ja 45 dB öösel.

Hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud eelnimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (nt hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele krundi osale heki näol puhverala rajamine jne).

6.2.2 Haljastus

Väljaspool hoonestusala on kohustus säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamu ehitusprojektides.

6.2.3 Sademete vesi ja liigvesi

Sademete vesi immutatakse omal krundil pinnasesse. Vajadusel on kinnistu idapiiril olemas kuivenduskraav liigse sademete vee ja pinnasevee ära juhtimiseks.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamu ehitusprojektides.

6.2.4 Küttevarustus

Hoonete soojusega varustamiseks kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise (nt. maasoojus, päikese-, hüdro-, tuule- ja elektrienergia).

6.2.5 Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt. Jäätmete kogumine toimub krundi sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteineri(te) asukoht.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

Jäätmekonteineri(d) peavad olema tugeva kattega alusel. Jäätmed ja prügi paigaldada eelnevalt spetsiaalsetesse kilekottidesse pakituna sulguva kaanega metall- või plastikkonteineritesse. Jäätmekonteineri(te) tühjendamiseks tuleb sõlmida kinnistu valdajal prügi äraveo leping vastava teenuse osutajaga. Jäätmekonteineri(te) tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab kinnistu valdaja.

Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt. joonis „Põhijoonis“.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamu ehitusprojektides.

6.2.6 Vertikaalplaneerimine

Piiri 2a kinnistu kõrgused jäävad vahemikku 28.23 kuni 30.39. Kinnistu täitmine on lubatud kuni kõrgusmärgini 30.00. Planeeritava hoonestuse ±0.00=31.00.

6.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

6.3.1 Juurdepääsud

Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt teelt läbi Halliku 10 kinnistu, millele on seatud teeservituut Piiri 2a kinnistu kasuks (vt. lisa nr 1 ja joonis „Kontaktvööndi skeem“). Piiri 2a kinnistule on planeeritud pinnaste, mille maksimaalseks lubatud laiuseks on 3m.

6.3.2 Parkimine

Elamukruntide parkimine on lahendatud krundisiseselt vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinnale määratud normide kohaselt.

Pos nr	Ehitise liik	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Üksikelamu	2 +1	3	3
Planeeringualal kokku			3	3

6.4 TEHNOVÕRGUD

6.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Piiri 2a kinnistu veevarustus lahendatakse kinnistupõhiselt puurkaevuga. Piiri 2a kinnistu vee tarbimismaht on kuni 1m³/ööpäevas.

Kuni ühisveevärgi väljaehitamiseni on Piiri 2a kinnistu veevarustus planeeritud ajutiselt lahendada rajatava puurkaevu (kaitseala raadiusega 10m) baasil.

Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni on Piiri 2a kinnistu reovee kanalisatsioon planeeritud ajutiselt lahendada Piiri 2a kinnistule paigaldatava plastikust kogumismahutiga (10m³).

Planeeringuala asub ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kogumisalal. Pärast ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaehitamist on omanikul kohustus sellega liituda.

- Täpsem lahendus esitada elamu ehitusprojekti.

6.4.2 Elektrivarustus

Kinnistu elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ tehnilistele tingimustele 21.03.2011 nr 190426 (vt. lisa nr 3). Piiri 2a liitumiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ paigaldab krundi piiri vahetusläheduses asuvale õhuliinimastile liitumiskilbi koos kahetariifse arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3x25A. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilppi

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ liitumispunktis. Liitumispunkt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis asub võrguettevõtja mastil.

- *Täpsem lahendus esitada elamu ehitusprojektis.*

6.5 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate elamute tuleohutust iseloomustavad näitajad:

- Hoonete kasutamisetstarve I
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3
- Tuleohutuskuja naaberhoonetega 8

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule saadakse Vanamõisa küla tuletõrjeveresi Saue linnast ja Keila jõest "Grillforelli" juurest.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded lahendatakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust ja kooskõlas Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315/2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

6.6 ERINÕUDED

6.6.1 Servituudid

Piiri 2a kinnistule juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavalt teelt on seatud Halliku 10 kinnistule teeservituut.

Vajadusel seavad kinnistu omanikud servituudi või isikliku kasutusõiguse trassivaldajate kasuks.

6.6.2 Koormatised, kitsendused

- Kuivenduskraavi (maaparandussüsteemi) ehituskeeluvöönd 25m

6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- kontrollitunnet tõstab kinnistusisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- hoonestusala piiramine piirdeaiaga;
- kinnistupõhine häiresüsteem, sh turvakaamerad.