

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 17. mai 2005 nr 342
2. Topogeodeetiline alusplaan (möödistanud FIE Meelis Pärna ja Raido Reissar aprill 2006)
3. AS Kovek veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused 27. veebruarist 2006
4. Eesti Energia Oü Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr 81237

Vallavalitsuse korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks Salu 16 kinnistu (katastritunnus 72704:002:0041) jagamine kaheks väikeelamu krundiks, ehitusõiguse määramine, planeeritava ala heakorrastamine ja moodustatava ehituskrundi varustamine tehnovõrkudega.

Planeeringu koostamisel on lähtutud Planeerimisseadusest ning teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, samuti Saue valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest.

II OSA

OLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1

LOODUSLIKUD TINGIMUSED, HALJASTUS

Planeeritav kinnistu paikneb Ääsmäe külas Jõgisoo tee (Kasesalu tänava) ääres. Kinnistu suuruseks on 2249 m². Tegemist on paarkümmend aastat tagasi ehitatud pereelamute kvartaliga, kinnistute sihtotstarve on elamumaa. Maapind on suhteliselt ühtlane vahemikus 36.7037.45

II-2

OLEMASOLEVAD HOONED JA MAAKASUTUS

Salu 16 kinnistul paikneb pereelamu. Hoone on viilkatusega, ühtses arhitektuurses stiilis Salu tänava elamute grupiga. Kinnistu ülejäänud osa on siiaaani kasutatud aiamaana

II-3

TEHNOVÕRGUD

Kinnistul asuv elamu on varustatud vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Samuti paikneb kinnistu piiril kvartali tuletõrje veehoidla.

III OSA

PLANEERIMISLAHENDUS

III-1

PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- Planeerimislahendus arvestab olemasoleva kinnistu konfiguratsiooni
- Elamud asuvad riigimaantee kaitsevööndis

III-2

KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeritav ala paikneb Ääsmäe küla tiheasustusallas, väikeelamute piirkonnas. Detailplaneeringuga lahendatud uue elamu ehitamise võimalus täiendab sobivalt Salu väikeelamute kvartalit

III-3

KRUNDI EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, KITSENDUSED

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise kaheks krundiks ja neile ehitusõiguse andmise.

Kinnistule on projekteeritud kaks väikeelamu krunti. Planeeritava ala kruntide pinnad on 1231 m² ja 1018 m².

Uue, moodustatava kinnistu elamu on sissepääsuga põhjast. Ehitusala suurus annab võimaluse rajada abihoone eraldi.

Uue elamu projekteerimisel tuleb kasutada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ ja lähtuda Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastuskirjas toodud liiklusloenduse andmetest. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) ei tohi projekteerida hoone teepoolsele küljele.

Uus projekteeritav elamu peab olema täisviiluga, kaldega 35°- 50°, harjajoon risti või paralleelne Salu tänavaga. Korruste arv 1 + katusekorrus, maksimaalne kõrgus maapinnast – 8,5 m. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki (toonid – must, hall, tumepruun, antiik. Katusetarvikud katusekattega samas toonis). Korstnad vähemalt 800 mm üle katuseviilu. Elamute välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda. Välisviimistluses on keelatud kasutada palki.

III-4

TERRITOORIUMI BILANSS JA MAJ. – TEHNILISED NÄITAJAD

Territooriumi bilanss
detailplaneeringu liigituse alusel

Jrk. nr	Nimetus	Sihtotstarve	Suurus	%
1	Pereelamu maa	EP	2249 m ²	100
	Planeeritav ala kokku		2192 m ²	

Parkimiskohtade arv 4
Elamukruntide arv 2

III-5

PARKIMINE

Parkimine lahendatakse väikeelamute kruntidel. Mõlemale krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta

III-6

HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSE.

HALJASTUS

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse ja kaitsehaljastust (tihe okaspuu hekk) lisatakse kruntide tee äärsesse ossa.

KESKKONNAKAITSE

Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse krundi planeerimisel. Vihmavesi immutatakse krundi murupinda. Elamu on valmimisel täielikult heakorrastatud, varustatud puhta veega kvartali ühisveevärgist ja majandus-fekaalveed kanaliseeritakse kanalisatsioonitrassi. Rajatakse haljastus – iluaed, põõsad, muru. Olmeprügi äraveoks paigaldatakse prügikonteiner krundi esipiiri lähedusse.

III-7

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja 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 I.

III-8

TULEKAITSENÕUDED

Elamute tulepüsivus klass on TP-3, tuleohutusmeetmed põhinevad Eesti VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315

Tule leviku takistamiseks eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja seda on arvestatud ehitusala määramisel (vt. detailplaneeringu joonisel ehitusala). Käesoleva planeeringuga on tagatud vajalikud tuleohutuskujad.

Tule kustutamiseks on vaja vett 5 l/s. Vajalik tulekustutusvesi kinnistu piiril asuvast kvartali tuletõrje veehoidlast.

III-9

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

VEEVARUSTUS

Uue elamu veevarustus on ette nähtud Salu tn tänava veetrassist, liitumispunkt on näidatud joonisel. Liitumispunkti paigaldatakse sulgarmatuur

Planeeritud veetorustik paigaldatakse Ø32mm PN plasttorudest ~ 1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele.

KANALISATSIOON

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kanalisatsiooni liitumispunkt Salu tn ülepumpla Kanalisatsioonitorustik ehitada PVC plastik-muhvitorudest Ø110mm.

Kanalisatsioonitoru läbimine hoone vundamendist teha veetihedaks. Vundamendi läbinduskohas jätta toru peale 10 cm vajumisruumi. Enne kinni ajamist torustik pesta, kontrollida tema veetihedust. Tagasitaitel ümbritseda torud 20 cm paksuse liivakihi. Enne hoonest väljumist peab püstikule, väljavoolutorule monteerima puhastusluugi või korgi.