

SELETUSKIRI

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Laagri alevikus asuva kinnistu Soosambla tn 13 detailplaneering, eesmärgiga jagada kinnistu kaheks elamukrundiks. Maa sihtotstarve ei muutu so elamumaa. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus kinnistu Soosambla tn 13 algatamiste kohta. Vastavalt Laagri aleviku piiride muutmisele kuulub planeeritav ala Laagri aleviku koosseisu.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering.
- Soosambla tn, Karuvildiku tn, samblajuure tn, Pilliroo tn kinnistute detailplaneering, mille on koostanud K Projekt, töö nr.04028.
- Maa-ala topograafiline plaan,

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletavad Soosambla 13 elamumaa kinnistu ja Soosambla tn transpordimaa kinnistu paiknevad Laagri alevikus. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Soosambla tänavalt. Ala asub tiheasustusosalal väljakujunenud elamukvartalis.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb elamumaa kinnistu Soosambla tn 13, katastritunnus 72701: 002:0183, pindala 2773 m², omanik: Indrek Tomann. Käesolev detailplaneering käsitleb ka Soosambla tn transpordimaa kinnistut, millel asuvad planeeritavate kruntide majaühendused ja juurdepääsuteed.

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ei muutu.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal asub väikeelamu ja eraldiseisev garaash ning tehnoorkude majaühendused. Peale ühisveevärgiga liitumist jääb kinnistul olev kaev kastmiskaevuks.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on tasane. Maapinna üldlangus on lõuna suunas. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.12 – 38.46. Planeeritaval alal asuvad üksikud okaspuud.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub tellija soovidest, olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- Haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse põhimõtted
- ehitustevahelised kujad, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Arvestatakse olemasolevate võrkude-ja rajatiste asukohaga, lähtuvalt nende tehnilistest parameetritest.
- Arvestatud varemkoostatud detailplaneeringutega ja olemasoleva olukorraga.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek olemasoleva kinnistu Soosambla tn 13 jagamiseks kaheks . Ühele kinnistule jääb olemasolev elamu , teisele kinnistule nähakse ette ehitusõigus väikeelamu ehitamiseks. Kruntide suurused : 1657 ja 1116 m². Kokku elamumaad 2773 m². Saue valla ehitusmääruse kohaselt võib tekkida olemasoleva ehituskrundi jagamisel minimaalselt 1000 m² suurused ehituskrundid.

Kruntide majajühendused ja sissepääsuteed lähevad läbi Soosambla tn transpordimaa kinnistu, millele on ette nähtud servituutide seadmine.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Planeeritav kinnistu on jagatud kaheks elamumaa krundiks Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja olemasolevatest hoonetest lähtuvatest võimalustest. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Ehitusalad on esimesel krundil määratletud olemasolevate hoonetega ,

moodustaval krundil on ehitusala määratud olemasolevast väljakujunenud olukorrast.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele 2.

Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Ei ole lubatud palkhooned ja plastfassaadide kasutamist. Katus: kahepoolse kaldega viilkatus, kaldenurgad 15-40°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 9.0 m, abihoonel – 5.0 m. Üksikelamu krundil võib max. paikneda 2 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu. Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvuhooneid, lehtlaid jm. väikesemahulisi hooneid.

Vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldiseisvatena.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepäas planeeritavale alale toimub Soosambla tänavalt Teekaitsevööndi piir ühtub krundi piiriga. Vastavalt elamute parkimismormatiivile nähakse väikeelamu kohta 2 parklakohta, millest üks võib paikneda garaashis või autovarjualuses. Vastavalt sellele on ka planeeritav parklakohtade arv. Parklate paiknemine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Tegemist on väljakujuneva elamukvartaliga. Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Näha ette täiendav haljastus. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest. Krundipiirded rajada läbipaistvatena – puitlipp, võrkaed + hekk. Hmax = 1.5 m. Teedeäärsed piirded täiendada betoonsokliga.

Kuritegevuse ennetamine. Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmataval alal, Naabruses olevatest elamutest avanevad vaated planeeritavale alale. Projekteeritavate hoonete esimeste korruste klaasitavad avad tuleb paigutada nii, et need oleksid nähtavad naaberalade poolt. Samuti vähendavad kuriteoohu inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega.

Süütamisriski vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada, samas jälgides, et valgus ei paistaks häirivalt naaberelamute akendes. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu. Valgustus, piirded ning kontroll vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamiste riski.

3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik heitveed kuuluvad kanaliseerimisele. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vee- ja kanalisatsioonilahendused vastavalt Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 28.03.2006 nr. TT 3489. Veevarustus on lahendatud Soosambla tn ühisveetorustik (d110mm) ja reovete kanaliseerimine Soosambla tn reovee ühiskanalisatsioonitorustiku (d160 mm) baasil. Liitumispunktid kuni 1m kaugusel kinnistu piirist. Teedel, tänavatel on ette nähtud seadusjärgne kitsendus tehnovõrkude arendamiseks.

Maaüksuse elamute veekulu ja veeallikas

Planeeritavale kinnistutele rajatakse täiendavalt üks üksikelamut. Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie. Kokku veetarve $0.6 + 0.6 = 1.2 \text{ m}^3/\text{d}$.

4.3. Elektrivarustus ja side


elektrivarustus vastavalt AS Eesti Energia OÜ jaotusvõrgu Tallinn-Harju tehnilistele tingimustele nr. 84589 29.03.2006.a. Elektrivarustus olemasolevast liitumiskilbist planeertava kruntidevahelisel piiril. Majaühendused maakaabliga.

Moodustavale krundile sidevarustust ette ei nähta. Side lahendatakse mobiilside baasil.

4.5 Gaasivarustus.

Gaasivarustus olemasolevast gaasitrassist tänaval, vastavalt tehnilistele tingimustele.

Koostas: Toivo Aus


06.04.06

MART OLESK
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor