

SELETUSKIRI

SUUREVÄLJA TEE 31 KINNISTU DETAILPLANEERING

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, valla ja maaomaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti omavalitsuse poolt väljastatud algatamise korraldus.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on seatud kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest. Planeeringuga tehakse ettepanek maa sihtotstarbe muutmiseks, kruntideks jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks ning vajalike tehnovõrkudega varustamiseks. Lisaks täidetakse muud Planeerimisseadusest tulenevad eesmärgid.

1.3 Kasutatud projektid ja planeeringud

- Saue valla üldplaneering. Koostamisel
- Kinnistu Suurevälja tee 31 detailplaneering. Kehtestatud
- Rikko mü detailplaneering. Kehtestatud

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Lähteandmed

Planeeritava ala suurus on ca 2,6 ha. Ala hõlmab Suurevälja tee 31 kinnistut (72701:002:0544) ja reformimata riigimaal asuvat väljakujunenud juurdepääsuteed. Suurevälja tee 31 senine maakasutus otstarve on elamu- ja maatulundusmaa.

2.2. Asukoht

Planeeritav ala asub Saue vallas, Vanamõisa külas Saue linna vahetus läheduses. Ala on tiheasustuspiirkonna servaalal, kus on märgata kiiret arendustegevust. Suurevälja tee 31 kinnistul paikneb üks elamu kõrvalhoonetega. Olemasolev juurdepääs on tagatud olemasolevalt tupikteelt, mis saab alguse Hüüru-Saue maanteelt.

2.3. Piirangud

Planeeritavale alale seavad piirangu lõunaküljes paiknevad kultusekivid nr18977 ja 18978. Esiadne seadusjärgne kaitsevöönd on 50 m. Käesoleva planeeringu raames taotletakse kivide kaitsetsoonide vähendamist vähemalt 20 –le meetrile läbi inspekterimise. Loodeservas kulgeva elektriõhuliini kaitsevöönd haarab ka loodenurga.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.2. Krundid, ehitusõigus ja hoonestus

Alale on planeeritud 11 väikeelamu, üks tootmismaa (puurkaev) üks üldmaa ja teemaakkrunt.

Elamukruntide minimaalsuurus on 1500 m²

Olemasoleva hoonestusega krundil on ehitusõigus määratud varem koostatud detailplaneeringuga. Käesoleva planeeringuga on säilitatud samad parameetrid.

Uutel elamukruntidele on lubatud ehitusalust pindala 250 m², elamuhoone kõrgust kuni 9m ja krundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet, millest üks elamu ja üks abihoone. Abihoone lubatud kõrgus kuni 6m.

Üldmaa krunt hõlmab Suurevälja kinnistust ca 15 %. Sellele jäävad ka muinsuskaitsealused kultusekivid ja nende kaitsevöönd.

Teemaa on rajatud lähtuvalt olemasolevast teekoridorist, mis käesoleval ajal asub reformimata riigimaal. Kõnealune tee on ka juurdepääsuks naaberkinnistutele. Olemasolev teemaakoridori laius on 10m, mis ei vasta Eesti Standardi nõuetele, seetõttu on planeeritud teemaalaiendus Suurevälja 31 kinnistule 1,5 m laiuselt. Tupikteed on kavandatud 12 m laiuste koridoridena, et oleks võimalik ka parkida ja mahuksid ära kõikidele kruntidele liitumispunktid tehnovõrkudega.

Hoonestuse välisviimistluses kasutada puit-, kivi- ja krohvmaterjale. Plastikmaterjalid on keelatud, samuti palkmajad.

Hooned paigutada fassaadiga juurdepääsutee poole.

Hoonestusala kaugus krundipiiridest on valdavalt 5 meetrit. et oleks tagatud vähemalt 10 meetrine kuja naaberkrundi hoonest.

Hoonete tulepüsisvuste on min. TP3, majade maksimaalne kõrgus maapinnast väikeelamutel 9 m.

Piirdeaedade lubatud kõrgus kuni 1,6m.

Ehitusõigus vt. Põhijoonis.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdepääsutee saab alguse Hüüru –Saue maanteelt. Ristmiku lahendada teeprojekti koosseisus.

Juurdepääsutee on lahendatud 11,5 meetri laiuse maaalana, millest saavad alguse tupikteed. Krundile mahasõidud on võimalusel lahendatud tupikteedelt, et vältida liikluskonflikte suurema intensiivsusega teel. Tupikteede lõpus asuvad nõuetekohased ümberpööramisplatsid (12x12m). Käesolevaga planeeritud juurdepääsutee viib edasi järgmiste kinnistuteni ning kujutab endast loogilist jätku Rikko teele.

Planeeritud sõidutee laius koos peenardega on 5,5 meetrit, selle kõrval jalgtee ja tehnoorkude koridorid.

Kõik teed on ette nähtud asfalt- või muu kõvakattega.

Igale väikeelamukrundile on ette nähtud kaks parkimiskohta.

3.4. Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

Tegemist on alaga, mis asub täiesti lagedal ja suhteliselt tasase reljeefiga maastikul. Käesolevaga on ette nähtud igale väikeelamu krundile istutada kõrghaljastus minimaalselt 10 % ulatuses.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus, Prügikonteiner paikneb igal krundil. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Pinnas pole liigniiske. Täiendavaid drenaaži ja sadeveelahendusi pole ette nähtud, kuna puudub otstarve.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :

1. Tänavavalgustuse väljaehitamine.
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.

Soovitame krundiomanikel kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

3.6. Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 10 m.

Hoonete tulepüsimisaste on min. TP3.

Tuletõrjevarustuseks paigaldatakse tuletõrjevee reservuaar ($V=54m^3$), millest kaugeimal asuva majani on alla 200m.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Veevarustus saadakse Suurevälja 31b kinnistul asuvast ja rekonstrueeritavast suurkaevust, mille võimsus võimaldab varustada ka planeeritavaid elamukrunte. Veevajadus 11 eramule on $11 \times 0,6 = 6,6$ m³/ ööpäevas.

Liitumiskraanid paigaldada krundipiiride ette, kuid mitte lähemale kui 0,5meetrit ja et oleks tagatud ligipääs avarii korral.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61 ette näha sanitaarkaitseala tähistamine looduses piirdeaiaga (sanitaarkaitseala 10meetrit). Sanitaarkaitsealast tulenevate piirangute eest vastutab omanik.

4.2. Kanalisatsioon

Antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonitorustik. Kuni selle väljaehitamiseni kogutakse reoveed krundisisestesse plastist reoveekogumismahutitesse.

Käesoleva planeeringuga on reserveeritud reoveekanaliseerimispiirkoridor piki sõidutee serva.

4.3. Drenaaž

Pinnas pole liigniiske. Sõidutee servadesse on planeeritud küvetid, mis koguvad vihmasadude korral teelt tuleva vihma vee. Täiendavaid drenaaži ja sadeveelahendusi pole ette nähtud, kuna puudub otstarve. Liigveed immutada planeeringuala kruntide pinnasesse.

4.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 61002, mida on arvestatud planeeringu koostamisel. Elektrienergiaga varustamine nähakse ette rekonstrueeritavast "Rõika" alajaamast. Alajaamast kuni planeeritava siseteeni (servituudi vajadus planeeritaval elamukrundil) asendada olemasolev 0,4 kV elektri õhuliin maakaabliga. Siseteeni nurgas paiknevast postist (samale postile paigaldada transiitkilp Jaanimaa kinnistu tarbeks) alates säilitada õhuliin transiitliinina järgnevatele kinnistutele, planeeringuala elektrivarustus lahendada uute maakaabelliinidega. Võimalik on tänavalgustuslampide paigaldamine elektrikpostidele. Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud eramu peaitsmeks 3x25 A.

4.5. Side

Käesolevale planeeringule on väljastatud AS Elion poolt telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr3580240, mille kohaselt lähtub elamupiirkonnale kaablikanalisatsioon sidekaevust nr11093 (Raudtee ja Suurevälja tee ääres).

4.6. Soojusvarustus

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

Projektijuht: Mart Vainu

Arhitekt: Inga Pajula