

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 18.06.2013 nr 407
2. Planeerimisseadus
3. Saue valla ehitusmäärus
4. Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
5. Saue valla üldplaneering
6. Teeseadus
7. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
8. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2020
9. Saue valla jäätmehoolduseeskiri

2. Lähtematerjalid

3. Detailplaneeringu koostamise aluseks olnud uuringud ja alusdokumendid

1. Topo-geodeetiline alusplaan OÜ Geochart töö nr C 102 G13 14.08.2013
2. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused nr 215407
3. AS Kovek tehnilised tingimused 10.02.2014
4. Elion Ettevõtte Aktsiaselts tehnilised tingimused nr TT_N2896
5. Arheoloogiamälestisega seotud 29.11.2013 taotluste ja projektide läbivaatamise komisjoni protokoll nr 7.

4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5. Olemasolev olukord

Planeeritavaks maa-alaks on Tamme 2 kinnistu. Planeeritava ala suurus 1,0ha.

5.1 Planeeritava ala moodustab

Harju maakonnas, Saue vallas, Vanamõisa külas, Tamme 2 kinnistu
katastritunnus 72701:002:0274
Sihtotstarve maatulundusmaa 100%
Pindala 1,0 ha

5.2. Planeeritava kinnistu omanik

ühisomanikud Lauri Aasjärv ja Regina Aasjärv.

5.3. Hooned ja rajatised planeeritaval alal

Olemasolevad hooned puuduvad. Kinnistut läbib elektril kõrgepingeliin. Põhjapiiri ääres kulgeb planeeritaval krundil Rõika tänava pikendus koos veetrassi, kanalisatsioonitrassi, sidekanalisatsiooni ja elektri madalpingekaabliga juurdepääsuks Rõika tn 7 krundile.

5.4. Olemasolev haljastus ja heakord

Ala on rohumaad, kõrghaljastus puudub, prundi piirile on istutatud noori kuuski.

5.5. Abs. kõrgused jäävad +32,50 ja +33,70 vahele. Ala on tasane, langusega loode suunas.

5.6. Olemasolev liikluskorraldus:

Planeeritavale alale pääseb Hüüru-Alliku-Saue kõrvalmaanteelt nr 11185 Rõika tänava kaudu. Nimetatud maantee jääb planeeritavast krundist 177m kaugusele. Planeeritavast krundist 102m kaugusele lääne pool jääb Tutermaa -Vanamõisa kõrvalmaantee nr 11186.

5.7. Kehtivad kitsendused:

5.7.1. Kinnistusraamatusse kantud koormatiseid ja kitsendused

Tähtajatu isiklik kasutusõigus AS KOVEK (reg 10395123) kasuks vastavalt 02.03.2011.a. sõlmitud lepingu punktidele 2 ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile 1.03.2011 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.03.2011; 222m²

5.7.2. Planeeritaval alal lasuvad maakasutuspiirangud ja kitsendused

*elektri kõrgepingeliinide kaitsevööndid 10+10m ja 2+2m

*arheoloogiamälestise asulakoht reg nr 18976 kaitsevöönd

Arheoloogiamälestise kaitsevööndis kehtivad Muinsuskaitseadusest (MuKS § 24 ja § 25) tulenevad kitsendused.

*rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003 a. koostatud raudteemüra uuring) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Paldiski raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudtee ümbersõidu (Paldiski-Saue-Männiku-Ülemiste) koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m. Ei ulatu planeeritavale alale.

5.8. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid

*Katastriüksuse plaan

*Suurevälja 31 detailplaneering

5.8.1. Üldplaneering

Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritav ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeerimisel tuleb lähtuda Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest – tiheasustusalal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab olema 1 500 - 2 400 m². Planeeringuks taotletav maa-ala asub Vanamõisa küla tuumikus ning detailplaneeringuga hõlmatud ala kontaktvööndis on enamuse krunte hoonestatud üksikelamutega.

5.8.2. Detailplaneeringud

Koostamisel ei ole detailplaneeringuid, mis võiksid mõjutada käesolevat planeeringut.

5.8.3. Projektid

Koostamisel ei ole projekte, mis võiksid mõjutada käesolevat planeeringut.

5.9. Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Vanamõisa küla tuumikus ning kontaktvööndis on enamuse kruntide hoonestatud üksikelamutega. Kruntide suurused jäävad enamasti vahemikku 1100m² kuni 1900m². Vanemad krundid on suuremad, ca 2000...3000m² suurused. Enamusel kruntidel on üks elamu ja 1..2 abihoonet. Hoonestuse arhitektuurne ilme on traditsiooniline. Kahekordsete elamute katuse kalded jäävad vahemikku 32⁰..45⁰. Ühekorruseliste elamute ja abihoonete katuse kalded on ca 8⁰...15⁰. Erandlikuna on naaberkrundil Põlluääre tee 6 elamu lameda, ühepoolse ca 5⁰ kaldega, katusega.

Hoonete välisviimistlus puitlaudsed, krohv, puhasvuuk. Elamute keskmine ehitusalune pindala ei ületa 250m². Piirdeaiaid on puitlippidest või võrkpiirded, enamasti dubleeritud hekkidega. Kokkuvõtteks võib öelda, et planeeritava krundi hoonestustihedus ja ehitusõigus on sarnane piirkonnas olevate elamukruntidega.

6. P L A N E E R I N G

6.1. Planeeringu idee

Planeeritav maatulundusmaa kinnistu paikneb elamukvartali piiril. Kaugemas perspektiivis on loogiline kogu ala liitumine elamukvartaliga. Detailplaneeringuga kavandatakse Tamme 2 kinnistu jagamist neljaks kinnistuks, millest üks kinnistu (suurusega 2 400 m²) moodustatakse ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Teine kinnistu hakkab koosnema kahest katastriüksusest (suurustega 2 370 m² ja 3 290 m²), mis jäävad jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega ja kuhu käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust ei määrata. Üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu moodustatakse juurdepääsu tagamiseks planeeritavale elamumaa kinnistule, mille väljaehitamise kohustus jääb huvitatud isikule, enne planeeritavatele hoonetele ehitusloa väljastamist ning teine transpordimaa krunt moodustatakse Rõika tänaval olemasolevale tänavalõigule, mis on avalikus kasutuses ning krunt antakse üle tasuta vallale. Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11185 Hüüru-Alliku-Saue kõrvalmaanteelt mööda Rõika tänavat.

Elamukrundi koht valiti lähtuvast olemasolevat kõrgepingeliinist. Kaugemas tulevikus on võimalik veel kolme elamukrundi planeerimine, kuid see eeldab kõrgepingeliini ümberpaigutamist.

6.2. Planeeritud kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

Pos nr/pindala	Katastriüksuse liikides planeeritavad krundid	Detailplaneeringute liikides planeeritavad krundid
1 / 2400m ²	E100% - elamumaa	EE100% üksikelamu
2 / 3290+2370 m ²	M100% - maatulundusmaa. Koosneb kahest lahustükist	Mp100% haritav maa ja looduslik rohumaa
3 / 1246m ²	L100% - transpordimaa	L100% tee, tänav
4 / 694m ²	L100% - transpordimaa	L 100% tee, tänav

Ehitusõiguse tabel

Pos nr	pindala	Sihtotstarve katastrüksuse liiisdes	Sihtotstarve detailplaneeringu liiisdes	plan max ehitusalune pind	plan max hoonete arv (elamu+abihooned)	plan max SBP	plan max kõrgus elamu (abihoone)	plan max korruselisus elamu (abihoone)	plan min parlemis kohtade arv	min tuleohutus	planeeritud piirangud
1	2400	E	EP	600	1+3	900	9 (5)	2 (1)	3	TP3	1) Nähakse ette servituudi vajadusega ala elektriliinide valdaja kasuks 7m ²
2A	3290	M	Mp	-	-	-	-	-	-	-	1) Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei määrata
2B	2370	M	Mp	-	-	-	-	-	-	-	1) Nähakse ette servituudi vajadusega alad elektriliinide valdaja kasuks 9m ² ja 982m ² 2) Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei määrata
3	1246	L	L	-	-	-	-	-	-	-	1) Nähakse ette servituudi vajadusega ala elektriliinide valdaja kasuks 239m ²
4	694	L	L	-	-	-	-	-	-	-	1) Nähakse ette servituudi vajadusega ala elektriliinide valdaja kasuks 106m ²
kokku	10000										

Väikeehitisi (ka alla 20 m2 ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Max ehitusalune pindala krundil 500m².

Ehitusalune (ehk hoonete alune pind) on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, katmata terrasse, keldrite valgusšahte ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

Max kõrgus elamu 9m, abihoone 5m.

Maksimaalne lubatud suletud brutopind 900m².

Max korruselisus lubatud elamu 2, abihooned 1.

Katuse kalle lubatud kahekorruselisel hoonemahul 35⁰ kuni 45⁰. Ühekorruselisel hoonemahul 5⁰ kuni 18⁰.

Arhitektuurinõuded

Olemasolev hoone ja juurdeehitused peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku. Fassaadiviimistlus. Kasutada vähemalt kahte erinevat materjali või tonaalsust aktsendi andmiseks. Lubatud ei ole ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil. Hoonete arhitektuurne eskiis kooskõlastada enne projekti koostamist Saue valla arhitektiga. Piirded – lubatud võrkpiirded või puitaiad maksimaalse tihedusega 75% ja kõrgusega 1,5m krundi piiril. Puitpiire peab sobima hoone arhitektuurse lahendusega ja tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

6.3. Liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on planeeringuala sees EVS 843:2003 "Linnatänavad". Nähakse ette teekinnistu planeeritavale elamumaa kinnistule juurde pääsemiseks laiusega Kinnistute piire ei muudeta (palun tutvuda joonise ja seletuskirjaga). Joonistel osad jooned võivad kattuda ning, siis võib tunduda et muudetakse piire. Parkimiskohti elamukrundil min 3.

6.4. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Elektrivarustus – Nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele nr 215407. Tamme 2 MÜ-le planeeritava elamu võrguühendus on planeeritud Rõika alajaama toitel. Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette 0,4 kV kaabelliiniga Rõika alajaama F4 fiidri kaablilt nr 26362 Põlluääre tee 6 liitumiskilbi juurest (liitumiskilbi kõrvale planeeritakse jaotuskilp). Planeeringus on ühildatud teedega elektriliini koridor toitepunktist kuni liitumiskilbini. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Sidevarustus - vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaselts tehnilistele tingimustele nr 21978346. Ette nähtud on 1-avaline 50mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni ehitus alates Põlluaäre tee 6 kinnistu juures paiknevast, Elionile kuuluvast side õhuliini postist. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega
Info telefoninumbri 6524000

Veevarustus ja kanalisatsioon - vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele 10.02.2014

Planeeritavad vooluhulgad: veevarustus ja reovee kanalisatsioon 1,8l/s.

Planeeritava elamumaa kinnistu veega varustamine on ette nähtud olemasolevast ühisveevarustuse ringvõrgu tänavatorustikust De 40mm Rõika tänaval, kus on rajatud liitumispunkt VPL-13A, kanalisatsiooni liitumispunkti KLP-13A kõrval. Kinnistupealne veetorustik De32 nähakse ette plasttorust PE või PEH keevisliitmikega ühises kaevikus isevoelse kanalisatsiooniga ja minimaalsel sügavusel 1,8m. Nõuetekohase konsooliga veemõõdusõlm elamus tuleb ette näha võimalikult lähedal sisenemiskohale ruumis püsiva õhutemperatuuriga +4°C või kõrgem. Veemõõtja paigaldab AS Kovek.

Planeeritava elamumaa kinnistu heitveed kanaliseeritakse liitumispunkti kaevus KPL-13A. Kinnistul näha ette vahekaevude paigaldamine torustiku pöördepunktis ja sirgetel lõikudel iga 30 jm järel. Kinnistu sisene kanalisatsioonitorustik tuleb rajada reovee juhtimiseks ette nähtud plastiktorudest läbimõõduga De 160mm, vahekaevud plastist Dy 200/315. Kinnistult kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele. Kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama kehtivatele normidele.

Sademe- ja dreneaživeed juhtida hoonetest eemale kalletega ja immutada oma krundil pinnasesse. Sademetevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

Soojavarustus - lokaalne keskküte, lubatud maaküte, soojuspumbad või tahkekütusel katel.

6.5. Keskkonna- ja tervisekaitse

Planeeringualal puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

Radoonikaitsemeetmed Ala jääb ala normaalse radooniriski alale.

Mürakaitsemeetmed Planeeritava ala läheduses ei ole müratekitavaid objekte.

6.6 Muinsuskaitse

Arvestada muinsuskaitsealale ja konkreetsele külale omase asustusstruktuuri, ilme, ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioonide ning sisevaadetega. Planeeritavatele kinnistutele pos 2B ja 3 ulatub ajaloomälestise (asulakoht reg nr 18976) kaitsevöönd. Kaitsevööndis kehtivad Muinsuskaitseadusest (MuKS § 24 ja § 25) tulenevad kitsendused.

6.7. Tuleohutuse tagamine

Piirkonna tuletõrje veevarustus on ette nähtud veevarustuse ringvõrgule rajatud hüdrantidest, kinnistule Tamme 2 lähim hüdrant asub 150m kaugusel Rõika tänaval. Tagatud välistulekustutusvesi 10l/s. Planeeritavate hoonete tulepüsivus TP3. Tagatud on tuleohutuskujad ja päästetehnika juurdepääs hoonetele.

6.8. Haljastus ja heakord

Arvestatud on üldplaneeringuga on seatud nõuetega. Planeeritud elamumaa krundile on ette nähtud vähemalt 3 puud. Lisaks piirdehekid. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutada elamumaa krundile prügikonteiner ja sõlmida jäätmeveo leping vastavalt Saue jäätmehoolduseeskirjale.

6.9. Kuritegevuse ennetamine

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel lähtuda "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur"

- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil.
- Kõrghaljastuse projekteerimisel luua hea nähtavus.
- Hoida välis- ja rõduksed lukus.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine ja süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.
- Soovitav paigaldada valveseadmed ja tellida valveteenus turvafirmalt.

6.10. Planeeritavad kitsendused

Vt põhijoonise tabel

Krunt pos 1

- 1) Nähakse ette servituudi vajadusega ala elektriliinide valdaja kasuks 7m²

Krunt pos 2A

- 1) Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei määrata

Krunt pos 2B

- 1) Nähakse ette servituudi vajadusega alad elektriliinide valdaja kasuks 9m² ja 982m²

- 2) Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei määrata

Krunt pos 3

- 1) Nähakse ette servituudi vajadusega ala elektriliinide valdaja kasuks 239m²

Krunt pos 4

- 1) Nähakse ette servituudi vajadusega ala elektriliinide valdaja kasuks 106m²

6.11. Nõuded ehitusprojektide koostamisel

Tehnovõrkude projekteerimise eel tellida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

Hoone eskiis kooskõlastada Saue valla arhitektiga.

6.11. Nõuded ehitusprojektide koostamisel

Hoonete ja rajatiste projekteerimise eelselt taotleda uued tehnilised tingimused võrguvaldajatelt: AS Kovek, Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon, Elion Ettevõtted Aktsiaselts.

Loona Lepp
arhitekt