

SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on

- maaüksuse kruntideks jagamise ettepaneku tegemine
- krundi ehitusõiguse määramine, milles sisaldub:
 - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - suurim ehitiste alune pindala;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.

2. Koostamise alused:

- Saue valla kehtiv üldplaneering;
- Saue valla kehtiv ehitusmäärus;
- detailplaneeringu algatamise korraldus;
- õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused;
- geodeetiline mõõdistus. Koostaja OÜ Hedolink.

3. Seosed külgnevate aladega ja olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Pärinurme külas Ääsmäe-Hageri maantee ääres. Piirkond on hajaasustusala, külas on hajaasustuse põhimõttel elamud kõrvalhoonete ja õuealadega. Vahelduvad lagedad põllumaad ja metsaalad.

Planeeritav kinnistu on valdavalt lage põllumaa, vaid idaküljel männi enamusega metsaala. Maapind on reljeefne. Kõrgusmärgid 44.0-51.29, languga igast küljest maaüksuse piiri poole. Kõrgeim koht metsaserval maa-ala idapoolel. Vt. Joonis. Tugiplaani. Katastriüksuse plaani alusel on haritavat maad 8,16ha ja metsamaad 1,96ha.

Käesoleva planeeringuga on haaratud Timuti (72704:002:0219, maatulundusmaa) maaüksus. Katastriandmetel ja kinnistusregistri andmetel maaüksusel piirangud ja kitsendused puuduvad. (Vt. Lisad. Elektrooniline registriosa) Arvestada tuleb vaid lähedusse jääva riigimaantee (klassita tee) kaitsevööndiga 50m.

Juurdepäas planeeritavale alale toimub mahasõiduna Ääsmäe-Hagudi maanteelt. Maaalal puuduvad tehnovõrgud. Olemasolevad hooned puuduvad.

Ala jääb üldplaneeringu kohaselt hajaasustusalasse (Vt. Lisad. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust). Planeeringulahenduses on arvestatud vastavaid tingimusi. Pärinurme külas on lubatud minimaalse elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindalaks 1ha. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut ei tehta.

4. Planeeringulahendus

4.1 Krundid ja ehitusõigus

Käesolevaga on planeeritud kaks väikeelamu krunti ja kaks maatulundusmaad. Ühesugune ehitusõigus määratakse mõlemale väikeelamu krundile. Hoonestusalade määramisel on võetud aluseks üldplaneeringu järgne vähim vahekaugus 50m. Selline lahendus võimaldab tagada privaatsust naaberhoonestusest.

Ehitusõigus väikeelamukruntidel

- krundi kasutamise sihtotstarve - väikeelamumaa (EE).
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (üks väikeelamu ja kaks abihoonet)
- suurim ehitiste alune pindala – 300m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus – 10m, abihoonel 5m

Väikeelamukrundile lubatud rajada vaid ühe korteriga väikeelamud. Ehitusjoont pole määratud, kuid hoone põhimaht peab olema suunatud paralleelselt või risti maanteega.

Ehitiste ja väikeehitiste (ka alla 20m² ehitusaluse pinnaga) rajamine on lubatud ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Krundil pos nr 1 maantee sanitaarkaitsealasse lubatud ainult abihooned, mis oleksid kaitseks maanteelt tuleneva saasta ja müra eest õuealal. Elamu rajamine sanitaarkaitsevööndisse keelatud.

Krundile pos. nr 3 hoonestusõigust ei seata, sest valla ja omanike kokkuleppel jääb see edaspidi maatulundusmaaks.

4.2 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Edasise projekteerimise käigus tuleb arvestada sarnast ehitusstiili mõlemal käesolevaga lahendatud ehitiskrundil ja lähtuda ka naaberladele ehitatud hoonetest, et tekiks kogu kontaktvööndis kokkusobiv külamiljö.

Välisviimistluses kasutada puit-, kivi- ja krohvmaterjale või neid kombineeritult .

Plastikmaterjalid on keelatud. Plekkkatused on lubatud. Lubatud katusekalle 20-45 kraadi. Hooneid võib liigendada rõdude ja terrassidega, samuti autode varjualustega.

Piirdeaedade lubatud kõrgus kuni 1,8m. Piirdeaedade kujundamisel arvestada eelkõige kokkusobivust loodusliku miljööga, naaberaiaga ja samuti hoonega. Piirdeaiad võib rajada krundipiiridele.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale siseteele on ette nähtud mahasõiduna Ääsmäe- Hageri kruusakattega maanteelt. Eraldi teemaakrunti juurdepääsuteele pole moodustatud, kuna tee jääb vastavate kruntide teenindamiseks. Lisaks on jäetud teekoridor ka tagapool paiknevale Taavi kinnistule juurdepääsuks.

Teemaa on lahendatud 11m laiuse servituudialana, millest sõidutee 3,5 m. Kuna tegemist on loodusliku alaga ja kasutusintensiivsus on minimaalne, siis on tee kattena lubatud siirdekate (nt pinnatud killustik- või kruusakate), täpsemalt vt Maanteeameti kodulehel "Katendite normid".

Juurdepääsuteele on planeeritud überpööramisplats (14x14m) võimalike teenindusautode überpööramiseks.

Taavi kinnistu omanikuga tuleb sõlmida notariaalne teeservituudi leping. Tee väljaehitamise ja hooldamise eest vastutavad maaomanikud ise, vastavalt kokkulepetele.

Parkimine lahendatakse elamu ehitusprojekti koostamisel krundisisesele, arvestades minimaalselt kaks parkimiskohta igale perele.

Planeeringu ellurakendamisel arvestada kõikide maanteest tulenevate piirangutega. Tee kaitsevööndi alal arvestada "Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõudeid". Ristmiku nähtavuskolmnurgad ja maantee külgnähtavusala põhimõtted vt. "Tee projekteerimise normid ja nõuded".

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti tingimusele paigaldada elektri kaabel tee alt läbi kinnisel meetodil. Koostada kaabelliini tööprojekt, mis kooskõlastada Põhja Regionaalse Maanteeameti teehoiu osakonnaga. Samuti esitada teemaale ehitusloa taotlemisel vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

Lisaks vt ka kooskõlastused - Põhja Regionaalne Maanteeamet detailplaneeringu kooskõlastamine.

4.4 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Tegemist on alaga, kus esineb kõrghaljastust vaid osaliselt, valdavalt on lage ala.

Metsaalale hoonestust pole ettenähtud.

Krundi haljastus ja heakorrastus lahendatakse üksikelamu ehitusprojekti koosseisus. Väikeelamukruntidel peab kõrghaljastusega kaetud olema vähemalt 15% krundi pinnast.

Olmejäätmete äravedu lahendatakse vastavalt Saue valla Jäätmehoolduskavale, paigaldades krundile prügikonteinerid ja sõlmides lepingu prügi äravedu teenust pakkuva firmaga.

4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Olmevee varustus on lahendatud kahe krundi piirile planeeritud puurkaevu baasil. Olmevee vajadus 2-le elamule on $0,6 \times 2 = 1,2 \text{ m}^3$ ööpäevas.

Reovee ära juhtimiseks on lubatud krundisisesed nõetekohased plastist reoveekogumismahutid, suurusega ca $8\text{-}10 \text{ m}^3$, mida tühjendatakse regulaarselt.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele nr 156714 (vt Lisad) lähimast F4 fiidri elektrikapistist maakaabliga. Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti tingimusele paigaldada elektrikaabel tee alt läbi kinnisel meetodil. Koostada kaabelliini tööprojekt, mis kooskõlastada Põhja Regionaalse Maanteeameti tehoiu osakonnaga.

Sidevarustus lahendatakse juhtmevabade ühenduste kaudu.

Soojavarustus lahendatakse hoone projektidega.

4.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP 3; tuleohutuskuja minimaalselt 8 m; Puurkaevu juures asub tuletõrjeveemahuti (minimaalselt 10 m^3) (EVS 812 osa 6). Tuletõrjeveemahuti juurde arvestada tuletõrjeauto jaoks vajalik überpööramisvõimalus tulekahju korral.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste tingimustega:

- elamute vahelise ala nähtavuse, jälgitavuse ja valgustatuse tagamisega;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- piiritleda elamukrundid piirdeaedadega;
- elamul näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.

Soovitame liituda naabrivalve süsteemiga, mis on seni liitujate sõnul igati ära tasunud.

5. Planeeringuga kavandatu ellurakendamine

Kõikide vajalike tehnovõrgude ja teede välja ehitamise eest, mis on vajalikud käesolevaga lahendatud kruntide tarbeks vastutavad maaomanikud. Edasine hooldus ja haldus määratakse maaomanikega kokkulepete alusel. Enne ehituslubade väljastamist planeeringualale ette nähtud hoonete ehituseks peavad olema valmis ehitatud detailplaneeringujärgsed kommunikatsioonid ja teed. Samuti peab olema seatud teeservituut naaberkinnistute kasuks, kelle juurdepääs oma kinnistutele toimub ainult läbi Timuti mü.

Projektijuht Mart Vainu