

Seletuskiri

SISUKORD

EESSÕNA.....	- 2 -
1. SISSEJUHATUS	- 2 -
2. OLEMASOLEV OLUKORD	- 3 -
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	- 5 -
4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTIKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE	- 7 -
5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	- 8 -
6. ELEKTRIVARUSTUS	- 8 -
7. SIDEVARUSTUS.....	- 8 -
8. KESKKONNAKAITSE.....	- 9 -
9. TULEKAITSE	- 9 -
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	- 10 -
11. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD	- 11 -

EESSÕNA

Käesolev planeering hõlmab Harju maakonnas Saue linnas paiknevaid Töö pst 5 ja Vana-Keila mnt 80 kinnistuid.

Töögrupp

Planeeringu koostamisega tegeles BF Projektibüroo OÜ töögrupp koosseisus:

- Kadri Kuning – arhitekt
- Karina Mamontova – nooremarhitekt
- Reimo Ilp – projektijuht

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on:

- Saue Linnavalitsuse 08.02.2006.a. korraldus nr. 43 „Saue linnas Töö pst 5 ja Vana-Keila mnt 80 kinnistute detailplaneeringu algatamine”
- lisa „Saue linnas Töö pst 5 ja Vana-Keila mnt 80 kinnistute detailplaneeringu koostamise lähteülesanne”.

Detailplaneering on koostatud Töö pst 5 ja Vana-Keila mnt 80 kinnistute omanike tellimusel ja koostöös.

1.1. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ EmPe Geodeesia poolt mõõdistatud topogeodeetilist plaani (töö nr. 262, 14.08. 2006.a.).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Harju maakonnas, Saue linnas, Vana-Keila mnt 80 ja Töö pst 5 kinnistutel. Planeeringu maa-ala hõlmab ka Vana-Keila mnt 80 kinnistu lõunaküljel asuvat sissesõiduteed.

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast ja kirdest Töö pst 3 kinnistuga (72801:001:2320, elamumaa, 851 m²), idast Vana-Keila mnt 72 kinnistuga (72801:001:2770, elamumaa, 1075 m²), idast ja kagust Vana-Keila mnt 76 kinnistuga (72801:001:2760, elamumaa, 652 m²), kagust Vana-Keila mnt 78 kinnistuga (72801:001:2780, elamumaa, 692 m²), lõunast Vana-Keila mnt 82 kinnistuga (72801:001:3240, elamumaa, 793 m²), edelast ja läänest Vana-Keila mnt 84 kinnistuga (72801:001:3400, elamumaa, 952 m²), läänest Töö pst 7 kinnistuga (72801:001:1540, elamumaa, 1135 m²). Detailplaneeringu ala piirneb loodest riigi omandis oleva maaga.

2.2. Maastikuline iseloomustus

Planeeritava maa-ala maapinna kõrgused kõiguvad ~2 m vahemikus.

Töö pst.5 kinnistu maapinna kõrgused jäävad vahemikku 32.90 kuni 33.44, kõrguste vahe on 54 cm-t. Kinnistu looduslik maapinna kalle on krundi sisemusse, moodustub lohk.

Vana-Keila mnt. 80 kinnistu maapinna kõrgused jäävad vahemikku 33.10 kuni 35.35, kõrguste vahe on 2,4 m. Kinnistu looduslik maapinna kalle on sissepoole, selle piiri suunas, mis jääb kinnistu Töö pst. 5 poole. Vana-Keila mnt. 80 krundi pind tõuseb uue planeeritava juurdepääsutee suunas.

2.3. Olemasolev taimeistik

Vana-Keila mnt 80 kinnistul kõrghaljastus puudub ja krundi läänepoolne külg on ääristatud madala kuusehekiga.

2.4. Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus

Töö pst 5 kinnistu katastritunnusega 72801:001:1200 on hoonestamata, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu on eraomandis ja kuulub Rein Tammis'ele.

Töö pst 5 kinnistu katastritunnusega 72801:001:0050 on hoonestatud kahekordse üksikelamuga, kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu on eraomandis ja kuulub Neeme Tammis'ele.

Vana-Keila mnt 80 kinnistu katastritunnusega 72801:001:0005 on hoonestatud ühekordse abihoonega, kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu on kaasomandis ja kuulub Neeme Tammis'ele 145/1492 ja Tiina Kärner'ile 1374/1492.

2.5. Olemasolevad tehnovõrgud

2.5.1. Veevarustus

Töö pst 5 (72801:001:0050) kinnistute varustamine veega toimub kinnistul asuvast olemasolevast puurkaevust, mis asub krundi lõunapoolsel osal, kinnistu idapoolselt küljest 12 meetri kaugusel.

Vana-Keila mnt 80 kinnistul asub puurkaev krundi lääne osas, 9 meetri kaugusel krundi piirist. Vajadusel, tervisekaitse nõudmisel, kaev likvideerida.

2.5.2. Kanalisatsioon

Vana-Keila mnt 80 kinnistul on kanalisatsiooni eelvooluks olemasolev Rauna tn. reoveekanaliseerimise ühistorustik.

2.5.3. Elektrivarustus

Töö pst 5 kinnistu liitumiskilp asub kinnistu ida ja kagu osas, maja taga, krundi piirist 3 m kaugusel.

Vana-Keila mnt 80 kinnistu planeeritav liitumiskilp asub kinnistu loode osas, krundi tagumises nurgas, 1 m kaugusel krundi piirist. Liitumiskilbi elektrivarustus on tagatud õhuliiniga, liitumispostist, mis asub krundi loode osas, taga nurgas.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud liita Töö pst 5 kaks (2) kinnistut katastritunnusega 72801:001:1200 ja 72801:001:0050 ja Vana-Keila mnt 80 kinnistu 145 m² osa üheks kinnistuks. Vana-Keila mnt 80 kinnistu on planeeritud 145 m² võrra väiksemaks. Olemasolevast sissesõiduteest Vana-Keila mnt 80 kinnistu lõunaküljel on planeeritud moodustada omaette transpordimaa krunt (Vana-Keila mnt T3).

3.1. Planeerimise eesmärk

- maakasutuse korrastamine
- ehitusõiguse määramine
- hoonestustingimuste määramine
- juurdepääsuteede lahendamine
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja põhimõtteid:

- veeseadusest tulenevad piirangud
- teeseadusest tulenevad piirangud
- looduskaitseadusest tulenevad piirangud

3.2. Hoonestustingimused

Planeeritud Vana-Keila mnt 80 üksikelamumaa krundi pos.nr. 1 on lubatud hoonestada ühe (1) põhihoonega ja ühe (1) abihoonega maksimaalse ehitusaluse pindalaga 300 m².

Planeeritud Töö pst 5 üksikelamumaa krundi pos.nr. 2 on lubatud hoonestada ühe (1) põhihoonega ja ühe (1) abihoonega maksimaalse ehitusaluse pindalaga 250 m².

Põhihoone võib olla kuni kahe (2) korruselise maksimaalse kõrgusega 9 m.

Abihoone võib olla kuni ühe (1) korruselise maksimaalse kõrgusega 4,5 m.

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peab olema lihtne ja kaasaegne ning arvestama planeeringu taotlust sobitada antud hoonestus ümbritseva keskkonnaga.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena välisvoodriks on soovituslik kasutada puitu, fassaaditellist ja krohvi. Lubatud on ka erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine.

Hoonete välisvoodriks ei ole lubatud kasutada plekki.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada kivi, plekki ja bituument.

Palkmajad antud planeeringu alal ei ole lubatud.

Kaksikelamud antud planeeringu alal ei ole lubatud.

Puitelamuid ja kivielamuid antud planeeringu alal ei grupeerita.

Töö pst 5 ja Vana-Keila mnt 80 kinnistute detailplaneering

Planeeritavate hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 0-45°.
Planeeritud kinnistul pos.nr. 1 ja 2 katuse harja suunale piiranguid ei ole.

Käesolevas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil pos.nr. 1 soovituslik. Vana-Keila mnt 80 krundi hoonestus jääb paralleelselt Vana-Keila mnt 82 eluhoonega.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiividele ja on ära näidatud Põhijoonisel ja Tehnovõrkude koondplaanil.
Planeeritava hoone projekteerimisel tuleb kasutada materjale, mis vastavad hoone tulepüsisusklassile TP-3.

3.3. Servituudid ja kaitsevööndid

Planeeringus on ettenähtud Töö pst 5 krundile 5 meetrine tänavakaitsevöönd, mis on ära näidatud Põhijoonisel ja Tehnovõrkude koondplaanil.
Trassidele servituute ei ole vaja rajada.

3.4. Haljastus ja heakord

Planeeritaval maa-alal tuleb olemasolevat haljastust maksimaalselt säilitada. Vajadusel teha sanitaarraiet.

Detailsem haljasalade lahendus ja heakord antakse eraldi projektiga.

Elamumaa krundile on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht.

Krundile piirete rajamisel tuleb lähtuda arhitektuurse ilme, terviku loomisest. Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piirdeaiad peavad olema osaliselt läbinähtavad.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Vana-Keila mnt 80 krundile viiv juurdepääsutee lumekoristuse eest vastutab Vana-Keila mnt 80 omanik ise.

4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTIKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE

4.1. Teed ja juurdepääsud

Sissesõiduteest, mis viib krundile Vana-Keila mnt 80, moodustada eraldiseisev liiklusmaa, mis ei kuulu ühegi teda ümbritseva krundi juurde. Sissesõidutee maa-ala vormistatakse munitsipaalomandisse Vana-Keila mnt T3 koosseisus.

Planeeritud krundil pos.nr. 2 säilib olemasolev juurdepääs Töö pst-lt. Krundile pos.nr.1 on olemasolev muldkattega juurdepääsutee Vana-Keila maanteelt. Olemasolev muldkattega tee on planeeritud katta killustikuga.

4.2. Vertikaalplaneerimine

Täpsem ja detailsem vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi, vältida tuleb sadevete valgumist naaberkruntidele.

4.3. Parkimine

Parkimine korraldada omal krundil ning igale krundile on planeeritud vähemalt kaks (2) parkimiskohta.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1. Veevarustus

Planeeritud Vana-Keila mnt 80 (pos.nr.1) kinnistu veevarustus on planeeritud lahendada vastavalt AS Tallinn Vesi tehnilised tingimused PR/0837472-1, väljastatud 05.08.2008.

Hilisemas projekteerimisjärgus arvestada võimalusega, et lähedusse rajatakse tuletõrjeveehüdrant.

5.2. Kanalisatsioon

Planeeritud Töö pst 5 (pos.nr.2) kinnistul asub olemasolev kogumiskaev.

Planeeritud Vana-Keila mnt 80 (pos.nr.1) kinnistu kanalisatsioon on planeeritud lahendada vastavalt AS Tallinn Vesi tehnilised tingimused PR/0837472-1, väljastatud 05.08.2008.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele – AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Regiooni tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 135025, 06.02.2008.a. ja kehtivad kuni 06.02.2010.a.

Planeeritud Töö pst 5 (pos.nr.2) kinnistu elektrivarustus toimub olemasolevast elektriliitumiskilbist.

Planeeritud Vana-Keila mnt 80 (pos.nr.1) kinnistu elektrivarustus on planeeritud lahendada vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Regionilt taotletavatele tehnilistele tingimustele.

7. SIDEVARUSTUS

Planeeritud Vana-Keila mnt 80 (pos.nr.1) kinnistu sidevarustus on planeeritud lahendada vastavalt Elion Ettevõttest AS-ilt taodeldavatele tehnilistele tingimustele.

8. KESKKONNAKAITSE

8.1. Sadevetekanaliseerimine

Sadeveed suunatakse-hajutatakse haljasaladele. Elamu katustelt juhitakse sadeveed hajutatult ümbritsevale maapinnale, kus toimub sadevee imbumine pinnasesse.

8.2. Jäätmekäitlus

Olmejäätmed paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

9. TULEKAITSE

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid tuleb koostada järgides nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004.a. määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjevesi saadakse planeeritavatest tuletõrjeveehüdrantidest, mis asuvad krundi Rauna tn 6 juures nurgas, teemaa-alal ja krundi Vana-Keila mnt 62 juures teemaa-alal.

Vana-Keila mnt 80 krundist Rauna tn 6 krundi juures teemaa-alal paikneva tuletõrjeveehüdrandini on ca 90 kuni 100 meetrit ja Vana-Keila mnt 62 krundi juures teemaa-alal paikneva tuletõrjeveehüdrandist kuni Vana-Keila mnt 80 krundini on ca 87 kuni 90 meetrit.

Töö pst 5 krundist Rauna tn 6 krundi juures teemaa-alal paikneva tuletõrjeveehüdrandini on ca 137 kuni 150 meetrit.

Planeeritud ehitusaladega on tagatud hoonete vaheline minimaalne tuleohutuskuja 8 m ulatuses.

Krundil Vana-Keila mnt 80 paiknevad olemasolevad hooned, mis asuvad mõlemad, kas siis osaliselt või tervenisti planeeritud ehituskeelualas. Olemasoleva eluhoone küljes oleva garaazi ja kõrval krundil Töö pst 6 paikneva eluhoone vaheline kuja on 7,82 meetrit. Teine, ühekordne hoone, paikneb täies mahus planeeritud ehituskeelualas ja seega tuleb sellele hoonetele rajada tulemüür vastu krundi Töö pst 7, kuna kuja (vahemaa) eluhooneni on ainult 4 meetrit.

Hoonetele on tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs, kas siis Vana-Keila maanteed või Töö puiesteed pidi.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 2

Hooned vastavad tulepüsisivusklassile TP-3

JÜRGEN ERMEL
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Elamu ehitamisel arvestatakse tiheasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamiste riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Heakord, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringualal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

11. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

VANA-KEILA MNT 80	72801:001:0005		
TÖÖ PST 5	72801:001:0050; 72801:001:1200		
VANA-KEILA MNT T3			
PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS	2511 m ²		
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	m ²	%	
ELAMUMAA (EE)	2367 m ²	94 %	
TRANSPORDIMAA (L)	144 m ²	6 %	
PARKIMISKOHTADE ARV			
ELAMUMAAL			
NORMATIIVNE	4		
PLANEERITUD	4		
ELAMUMAA KRUNTIDE ARV	2		
TRANSPORDIMAA KRUNTIDE ARV	1		

		<u>Endine pindala</u>	<u>Planeeritud pindala</u>
Vana-Keila mnt 80	(pos.nr.1)	1492 m ²	1347 m ²
Töö pst 5	(pos.nr.2)	875 m ²	1020 m ²
Vana-Keila mnt T3	(pos.nr.3)	-	144 m ²