

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Uuetalu- 23 maaüksuse detailplaneering on valminud Aivar Tootsi (Vilde tee 81- 60, Tallinn) tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo 2004 aasta augustis- oktoobris.

Detailplaneeringu ülesandeks oli kavandada planeeritava maa- ala hoonestusplaan, tagada antud maa- ala realselt parim võimalik elukeskkond ja selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa- alal lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 32 186 m² asub Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas. Planeeritava maa- ala nimetus on Uuetalu- 23, katastriüksus registreeritud Harju maakatastris, katastriüksuse number 72701:002:0486, kinnistu number 72514, sihtotstarve on sotsiaalmaa.

Katastriüksuse plaan on koostatud 2002. aastal, mõõdistaja OÜ EIS.

Maa- alal puuduvad kommunikatsioonid uusehituseks. Maa- ala on hoonestamata.

Planeeringualal ei ole kehtivat detailplaneeringut, kuid ala naabruses on kehtestatud detailplaneering Saue vallas Alliku külas Uuetoa tee 16 katastriüksusel ja kehtestatud on 2001. aastal detailplaneering ka Alliku külas Uuetalu I maaüksusel.

Koostamisel on Saue valla üldplaneering, mis määrab valla arengusuunad aastani 2015.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Saue valla arengukavast 2004- 2009, Saue valla 26. juuni 2003 ehitusmäärusest ja selle muudatustest, kehtivast Saue valla üldplaneeringust, Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 11. 02. 2003, omaniku ja arendaja soovidest, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

Koostajad

Tööd koostas arhitekt- planeerija Kaie Enno. Looduse ja keskkonna seisukorda hindas ja nendega seotud osad koostas keskkonnamõju hindaja Lea Vaher (litsents KMH009, 28.03.2001-28.03.2006).

Uuetalu- 23 maaüksuse üldiseloomustus

Asukoht

Uuetalu- 23 maaüksus asub Harju maakonnas, Saue vallas Alliku külas.

Saue vald asub Harjumaa Tallinnast edelas ning piirneb Harjumaa Tallinna linna Nõmme linnaosa ning Harku, Keila, Kernu ja Saku vallaga ning Raplamaa Kohila vallaga. Saue vald on rõngasvald - tema territoorium ümbritseb Saue linna, mis on eraldi omavalitsusüksus.

Saue valla pindala on 195,1 km², vallas elas 01. septembri 2003 seisuga 7411 inimest, mis moodustas Harjumaa elanike arvust 5,7 %.

Alates aastast 1975 on Saue valla keskuseks Laagri alevik. Lisaks Laagri alevikule on vallas 16 küla - Alliku, Aila, Vatsla, Hüüru, Kiia, Püha, Vanamõisa, Valingu, Jõgisoo, Tuula, Koppelmaa, Pällu, Ääsmäe, Tagametsa, Maidla ja Pärinurme.

Valla keskusel Laagri alevikul on Tallinna linnaga ühine piir. Valla keskusest on Tallinna kesklinna 12 km, Pärnusse 125 km ja Tartusse ca 200 km.

Saue valda läbib põhja- lõuna suunas Tallinn- Keila- Paldiski elektriraudtee, mida kasutavad ka Tallinn- Riisipere rongid. Lähimad raudteejaamad on Tallinnas asuv Laagri jaam, Saue jaam, Valingu Harku vallas ja Keila jaam Keila linnas.

Lähim lennuväli on Tallinnas. Lähimad kaubasadamad on Tallinnas ja Paldiskis. Lähim reisisadam on Tallinnas. Lähim külalissadam on Tallinnas ja Keila vallas Lohusalu külas.

Alliku külas oli elanike arv seisuga 01. 08. 2002 kokku 501 ja seisuga 01. 09. 2003 kokku 520 elanikku.

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu jääb Laagri- Harku riigimaanteest nr. 11401 lääne poole suuremas osas endisele põllumaale ja ala lõunaosa asub Pääsküla jõest kirdes võsastunud jõeäärsel heinamaal.

Planeeritav ala Uuetalu- 23 maaüksus asub Alliku küla ja Laagri aleviku piiril. Uuetalu- 23 kinnistu kagupiiril on Laagri aleviku Koru kinnistu.

Planeeritava maa- alani pääseb Laagri- Harku kõrvalmaanteelt nr. 11401 mööda Kotka teed.

Olemasolev olukord

Planeeritav Uuetalu- 23 maaüksus on 32 186 m² suurune maa- ala, sellest looduslik rohumaa 28 828 m², metsamaa 2 928 m², muu maa 430 m² (s. h. veealune maa 398 m²). Planeeritav kinnistu on laiustpidi keskmiselt 140 meetrit, keskmine pikkus 200 meetrit.

Planeeritaval alal puuduvad teed. Arendajal on soovitatav krundile pääsemiseks rajada uus teosa naaberkiinnistul Uuetalu tee 14 olemasoleva teosa- Uuetalu põik- jätkuna.

Planeeritav tee võimaldab Uuetalu tee ja Kotka tee kaudu Uuetalu- 23 maaüksusele juurdepääsu ja maaüksuselt väljasõidu. Lähim riigimaantee on Laagri- Harku kõrvalmaantee nr. 11401, milleni on planeeritavalt maaüksuselt linnulennult kaugus ca 830 m ja olemasolevaid teid mööda sõites ca 1,5 km.

Lähim olemasolev hoonestus asub ca 50 m kaugusel loodes Uuetalu- 21 maaüksusel.

Uuetalu- 23 krunti läbib ehitatav 330 kV kõrgepingeliin, millele on kehtestatud õhuliini kaitsevöönd 40 meetrit liini teljest mõlemal pool. Õhuliini kaitsevöönd on maa- ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on määratud olenevalt liini pingest tugevusest (Vt. foto nr. 6, 7, 9, 14, 16).

Olemasoleva lähima elektrialajaama asukoht on Aaviku maaüksusel pos 42 vastavalt kehtestatud Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneeringu andmetele.

Krundil puuduvad uusehituseks järgmised kommunikatsioonid: elekter, side, vesi, kanalisatsioon.

Samuti puudub detailplaneeringuga käsitletaval kinnistul tuletõrje veevõtu koht, tulekustutusvee hoidmiseks planeeritakse maaüksusele eraldi krunt nr. 14 (Uuetalu 35) 2 tuletõrjervee reservuaari tarbeks kogumahutavusega 54 m³.

Planeeritav Uuetalu- 23 kinnistu on hoonestamata. Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid objekte.

Ehituseks sobivad alad asuvad kinnistu idaosas kõrgepingeliini kaitsevööndi (kaitsevöönd on 40 m liini teljest mõlemal pool) ja krundipiiri vahel ning lääneosas kõrgepingeliini kaitsetsoonist ja Pääsküla jõe 50 m ehituskeeluvööndist ning rajatava tee kaitsetsoonist väljapoole jäävale alale (Vt. joonis nr. 4, DP 4 Ehitusõiguse plaan, keelualad).

Maastik ja looduslik kooslus

Planeeritav maa- ala asub Põhja- Eesti rannikumadalikul ja lavamaal. Piirkond on metsavaene. Paepalse põhjapiirkonna maa ei ole eriti viljakas, seetõttu sobib sinna püstitada ehitusi või rajada uusi metsaalasid.

Keskkonnakaitsealiselt omab olulist tähtsust Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering, millest tulenevad piirangud ligi poolele Saue valla territooriumist. Planeeritav Uuetalu- 23 maaüksus Alliku külas Saue vallas asub Väärtmaastike kaardil ruudul nr. 6 334, kuid ei kuulu Väärtuslike maastike ega ka Väärtuslike traditsiooniliste maastike nimekirjas olevate maastike hulka.

Uuetalu- 23 mü lähedal- ca 20 m kaugusel voolab Pääsküla jõgi, jõe org ei ole arvatud väärtuslike maastike nimekirja. Sellegipoolest tulenevad Pääsküla jõe lähedusest teatavad piirangud nii Jaani maaüksusele, mida jõgi läbib kui ka Jaani maaüksuse naabermaaüksusele Uuetalu- 23. Vastavalt Veeseaduse § 10 lg 2 p 2 on Pääsküla jõe kallastaja laiuseks 4 m ja Veeseaduse § 29 lg 2 p 2 sätestab veekaitsevööndi ulatuseks tavalisest veepiirist 10 m. Lisaks sellele kehtib Pääsküla jõe kui üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõe kohta Looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 2 tulenev kalda piiranguvöönd 100 meetrit ja Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 ehituskeeluvöönd 50 meetrit.

Nimetatud seadustest tulenevate nõuetega on arvestatud planeeringu koostamisel ja nad on kantud ka planeeringu kaartidele (Vt. DP 4 Ehitusõiguse plaan, keelualad). Planeeritaval maa- alal ei ole maaparandussüsteemi eesvoolu; kraavi veekaitsevöönd 1 m.

Koostamisel on valla puurkaevude ja kasutamata kaevude register, praegu puudub täpne ülevaade töötavatest kaevudest ja neist võetavatest veekogustest ning puuduvad andmed vee kvaliteedi kohta.

Üldine reostuskoormus on viimastel aastatel vähenenud, kuid sellegipoolest vajavad jõed puhastamist. Eriti halb on Pääsküla jõe olukord, mida näitab muu hulgas ka toitainete rikka veekogu indikaatoraim- väike lemmel, mis massiliselt jõekäärudes vohab.

Valdav osa külade territooriumidest on kanaliseerimata, väikeelamute heitveed kogutakse kogumiskaevudesse, millest enamus ei vasta nõuetele ja heitveed imuvad põhjavette. Saue vallal on vastavalt arengukavale plaanis vee- ja kanalisatsiooniprojekti koostamine ja trasside väljaehitamine aastatel 2004- 2007 viies külas, sealhulgas Alliku külas.

Planeeritaval Uuetalu- 23 maaüksusel on põhjavesi kaitstud. Uuetalu- 23 (mis on 2001. aastal Uuetalu I detailplaneeringuga lahendatud Uuetalu 34 osa) lähedal on olemas 2003. aastal ordoviitsium- kambriumi põhjaveekihti puuritud 57 m sügavune puurkaev eesmärgiga tarbida majandus- joogivett Uuetalu 34 maaüksusel. Nimetatud puurkaevu kohta on välja antud Puurkaevu pass nr. 1353, riiklik registri nr. 16 616.

Eesti Keskkonnauuringute Keskuse poolt on 16. jaanuaril 2003 võetud põhjaveest veeproov, mille kohta on koostatud akt nr. 2003-00281-Põhjavesi ja mille analüüsi tulemusena on tehtud järgmine otsus: vesi on rauarikas, raua ärastamiseks kasutada vastavat filtrit. Pärast eksploatatsiooni võtmist teha vee bakterioloogiline analüüs.

Harju Maaparandusbüroo soovitusel võib endisel dreanaažiga kuivendatud maaparandusobjektile asuva Uuetalu- 23 maaüksuse maa- ala lõunaosas paikneva kraavi asendada nõva või dreanaažiga, tagades kraavi lõpuosas võimaliku vee takistusteta äravoolu. Planeeringualal asuvad kuivendussüsteemid, mille toimimine seoses ehitustegevusega katkeb, ei halvenda naaberkinnistute kuivendust (vt. lisa 12).

Planeeritava ala lähipiirkond on traditsiooniline maa- asula lähedane maastik, kus põlised põllulapid vahelduvad väikeste metsatukkade, Pääsküla jõe äärsete puu- ja põõsarühmadega, talude, suvilate ja eramajadega. Siinne kultuurmaastik on mitmekesine ja oluline eluala mitmesugustele taim-, looma- ja linnuliikidele.

Põllumaa on olnud kaua kasutuses kultuurrohumana, viimastel aastatel siiski lihtsalt sööti jäetud. Siin kasvavad sellised liigid nagu põldtimut, punane aruhein, heinputk, põldohakas, tuliohakas, liht- naistepuna, valge ristik, aasristik, hanijalg, harilik raudrohi, kevadine seahernes, aed- seahernes, harilik kellukas, lõhnav kummel, harilik võilill, harilik kirburohi, sügisene seanupp, harilik kortsleht (Vt. fotod nr. 8, 9, 15, 16).

Niiskemates kohtades ja metsaservas ning metsa all on endale sobiva kasvukoha leidnud harilik vaarikas, harilik angervaks, metsharakputk, põdrakanep, harilik naat, keraluga, harilik kuldvits, ojamõõl, metspipar, mets- kassiurb, harilik mailane, harilik võsalill, jänese kapsas, metskastik ja mitmed teised kõrreliste liigid, metsosi, soo- kurereha, ussilakk, kividel koer- kilpsamblik, puutüvedel ja okstel harilik hallsamblik, kollane lõhnasamblik, maapinnal palusammal, lainjas kaksikhammas jt liigid.

Lähedal asuva Pääsküla jõe pinda kattis lausalise vaibana Eesti väikseim taim- väike lemmel, mis esineb enamasti toiterikastes seisva veega veekogudes (Vt. fotod nr. 11 ja 12). Jõekääru kallastel kasvavad mitmesugused lõikheinalised nagu harilik orashein, harilik kastehein, vesiputk jt liigid.

Kraavi ja kraavipervele on hakanud kasvama noored arukased ja mitut liiki pajud (Vt. fotod nr. 9, 15, 16, 17). Maa- ala lõunaosas kraavi ja Pääsküla jõe vahelisel alal on kasvamas noor kasetukk (Vt. foto nr. 15). Metsaserva on kogutud maaparandustööde tegemise ja põllumaa korrastamise käigus välja tulnud kivid (Vt. foto nr. 10). Sama päritolu kivikangrud on ka maa- ala kaguosas.

Pääsküla jõe poolt aastasadadega uuristatud ca 2 m sügavuses orus ja selle lähedal kaldapealsel kasvavad valdavalt sellised puuliigid nagu harilik sarapuu, harilik toomingas, arukask, hall lepp, harilik haab, harilik vaher, harilik pihlakas, harilik lodjapuu. Jõelähedane mets korrastatakse, kuivanud ja kasvujõuetuseni vigastatud puud likvideeritakse. Puude raie kooskõlastada Saue vallavalitsuse poolt määratud ametnikuga.

Maaüksusel ei asu hooneid, samuti ei ole jälgi varasematest ehitistest.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Planeeritav maa- ala asub erastatud Uuetalu- 23 maaüksusel, omanik Aivar Tootsi.

Planeeritavat kinnistut Uuetalu- 23 ümbritsevad

põhjas:

Uuetalu- 22 mü suurusega 1907 m², katastritunnusega 72701:002:0485

Uuetalu- 14 mü suurusega 1667 m², katastritunnusega 72701:002:0475

Uuetalu- 13 mü suurusega 1765 m², katastritunnusega 72701:002:0474

idas:

Uuetoa tee 14 mü suurusega 1772 m², katastritunnusega 72701:002:0753

Uuetoa tee 16 mü suurusega 9195 m², katastritunnusega 72701:002:0752

kagus:

Laagri alevik/ Koru mü suurusega 76,72 ha, katastritunnusega 72701:005:0257

edelas:

Jaanü mü suurusega 1,39 ha, katastritunnusega 72701:002:0083

läännes:

Tiiri 1 mü suurusega 5,36 ha, katastritunnusega 72701:002:0657.

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu kruntida ja rajada kaheteistkümmenele krundile väikeelamu ja abihoone, kolmeteistkümmes krunt jääb sotsiaalmaaks, neljateistkümmes liiklusmaaks ja viieteistkümmes tuletõrjervee mahutite maaks.

Määrava tähtsusega oli hoonestuseks sobivate paikade leidumise- juurdepääsuteede võimalikud asukohad, Saue valla arengukava aastateks 2004- 2009 ja Saue valla ehitusmäärus, kus on ära toodud planeerimise ja maakasutuse üldpõhimõtteid ja kus muu hulgas on märgitud, et uute elamukruntide planeerimisel tiheasustusalale on nende optimaalseks suuruseks 1500 m².

Saue valla ehitusmäärusega- mis on kinnitatud 26. juunil 2003 Saue vallavolikogu määrusega nr. 015, (muudetud 23.10.2003 määrusega nr. 022, muudetud 22.01.2004 määrusega nr. 001, muudetud 27.05.2004 määrusega nr. 006) on tiheasustusala elamukruntide minimaalseks suuruseks 1500 m².

Krundi jaotamisel on arvestatud omaniku ja arendaja Aivar Tootsi soovidega, Saue valla ehitusmäärusega ning Saue valla arengukavast aastateks 2004- 2009 tulenevate visioonide ja soovitustega.

Vallas on visioonis määratud arengusuunad ja prioriteedid, seatud konkreetsed eesmärgid ja tegevuskava eesmärkide saavutamiseks.

Saue valla visioon aastaks 2009

Saue vald on terviklik ja tasakaalustatult arenenud omavalitsusüksus, kus on loodud inim- ja keskkonnasõbralik, turvaline ja säästvare arengule vastav elukeskkond:

- arenenud infrastruktuuriga, piisaval arvul elu- ja töökohti pakkuv ning atraktiivne;
- läbimõeldud planeeritud elamupiirkondadega – kaunid külakeskused, hajaasustusega alad ja Laagri alevik
- usaldusväärne ja ahvatlev koht investeerijatele ja ettevõtjatele-majandustegevusega piirkonnad Tallinna lähiümbruses.

Vallas on kavas jätkuvalt tagada eluterve looduskeskkond- puhas õhk, puhas vesi, kasutuskõlblik maa. Valla territoorium heakorrastatakse, kultuurmaastikud hooldatakse. Asustuse ja looduskeskkonna vahel leitakse elukeskkonna väärtustamiseks kompromissid.

Planeeritavale krundile on ette nähtud hoonestusala tulenevalt sobilikest hoonestuse asukohtadest. Hoonestusalade määramisel on arvestatud loodusliku olukorraga, võimalike juurdepääsuteede asukohtadega, tuleohutuskujadega, rajatavate hoonete ning rajatiste võimalike asukohtade ja arvuga.

3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED

Maa- ala on planeeritud hoonestada. Elamuhoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad, teede- platside ja sotsiaalmaa asukohad.

Joogivee saamiseks on olemasolev puurkaev riikliku registri numbriga 16616 ja heitvee ärajuhtimiseks tuleb ehitada kogumiskaev ja settekaev.

Ehitusalale antakse käesoleva planeeringuga ehitusõigus.

3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Uuetalu- 23 maaüksuse sihtotstarbeks on **sotsiaalmaa** (andmed Maa- ameti kodulehelt www.maaamet.ee).

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

0010. Elamumaa	E = 100 %
007. Transpordimaa	L= 100 %
0051. Üldmaa	Ü= 100 %
003. Tootmismaa	T= 100 %

Planeeritud krundi sihtotstarve on kajastatud igale krundile eraldi koostatud ehitusõiguse tabelis.

Põhiotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnoõrgud.

3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv elamukrundil on **1 väikeelamu ja 1 abihoone**.

3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurimat ehitusalust pinda krundi ehitusalal reguleerib ehitusala maksimaalne täisehitus, planeeritavatel elamukruntidel 250 m², näidatud ehitusõiguse tabelis.

3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Määratud on maksimaalne lubatud kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus olemasolevast maapinnast) mis on antud planeeringualal elamutel 8,5 meetrit ja abihoonetel 6 meetrit.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud järgmise tabeli kujul:

Hoonete lubatud tulepüsivusklass	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind	Lubatud maksim. hoonete arv krundil
Ehitusala suurus	Korruste arv	Krundi kasutamise sihtotstarve	

Hoonete ja rajatiste ning ehitusalale jäävate teede ning kommunikatsioonide täpne asukoht ehitusalal määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Ühised tehnoõrkude trassid soovitavalt rajada koos maa- alale rajatavate teedega.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala ei haara üldkasutatavaid maanteid ja tänavaid.

Juurdepääsuks planeeritavale maa- alale on Laagri Harku kõrvalmaanteelt T- 11401 kruuskattega Kotka tee, Kraavi tee, Tootsi tee, Uuetalu põik ja Uuetalu tee. Uus rajatav kruntideni viiv teesa on kavandatud ehitada kruuskattega ja tolmuvabana.

Tegevusel teel ja teekaitsevööndis järgida Teeseaduse § 36 sätteid. Liikumine toimub eramaal vastavalt asjaõigusseadusele (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409).

Planeeritava sisetänavaga teemaa laiuks on 23,7 meetrit (vt. lisa 15- tee põikilõige). Tee laiuks on 4,7 meetrit. Teekaitsevöönd teemaa serval on 0 meetrit ja ühtib krundi piiridega. Tee maa- alale rajatakse kõik ühised tehnovõrgud. Kõikidele rajatavatele tehnovõrkudele määratakse kaitsekoridorid ja nende ulatuses servituudialad võrguvaldajate kasuks.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt, üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole. Teemaa ala lõunapoolsemas otsas on ette nähtud plats 24 x 24 meetrit päästeautode ümberpööramiseks.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb enamus puudest maaüksuse edelaosas Pääsküla jõe oru läheduses maaüksuse kasutuselevõtul alles jätta.

Säilitama ei pea haigeid ja kasvujõuetuseni vigastatud puid ega puid mis kasvavad otse 330 kV kõrgepingeliini all liini teljest kuni 40 m kaugusele mõlemal pool ning mis ulatuvad kõrgemale kui 4 meetrit. Uue haljastuse rajamisel arvestada kõrgepingeliinist tulenevate ohutusnõuetega ja valida haljastuseks istutusmaterjal, mis jääb alla 4 m kõrguseks või kavandada puude põõsaste pügamist et saavutada vajalik haljastuse kõrgus. Samuti tuleb haljastuse rajamisel Uuetalu- 34 elamukrundile arvestada asjaoluga, et rajatava 330 kV kõrgepingeliini elektriposti teenindamiseks peab jääma Eesti Energia AS-il võimalus pääseda posti juurde transpordivahendiga.

Krundi piirile on soovitatav ehitada 1,2 m kõrgune roheline värvitud võrkaed ja selle kõrvale istutada kodumaisest külmakindlast ja dekoratiivsest põõsaliigist magesõstrast hekk. Hekk võimaldab konkretiseerida eramaa ja tee maa piiri ning suhteliselt lagedale alale rajatud väikeelamute maa- ala ülejäänud piirkonnast.

Kruntide põhja ja läänekülgedele on soovitatav rajada peamiselt madalamatest lehtpuudest ja –põõsastest valdavaid tuuli püüdev haljastus. Okaspuude (eriti harilik kuusk) istutamisel endisele põllumaale tuleb arvestada nende vähese haiguskindlusega. Kõrgeks kasvavaid puid kõrgepingeliini kaitsevööndisse istutada ei ole lubatud, kui seda aga soovitakse teha siis tuleb haljastust aeg- ajalt uuendada arvestades puude- põõsaste maksimaalseks kõrguseks kuni 4 meetrit.

Üldmaale on soovitatav ehitada samuti 1,2 meetri kõrgune roheline värvitav võrkaed. Üldmaale pääseb Uuetalu teelt väikese värava kaudu, üldmaalt Pääsküla jõe äärde võimaldab minna teine värav, et saaks kasutada jõeäärset kallasrada. Üldmaale rajatakse laste mänguväljak, kus võiksid olla liivakastid, kiiged jms. Olemasolev võsa korrastatakse ja harvendatakse, suuremate puude grupid harvendatakse ja hooldatakse. Puude juures olevad kivid saab soovi korral ära kasutada üldmaa kujundamiseks või koostöös naabermaaüksuse Jaani 4 omanikuga Pääsküla jõe äärde viiva trepi, pinkide jms. ehitamiseks.

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Harjumaa Keskkonnateenistuse kirjaga 15.11.2004 nr. 30-12-3/4466-4 (Vt. Lisa 13) märgiti, et Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Soovitati detailplaneeringu joonise lehed 2 ja 4 korrigeerida nimetatul alusel.

Meie hinnangul ei saa Uuetalu- 23 maaüksuse lõunaosas kasvavaid puudegruppe ja võsa hinnata Metsaseaduse mõistes metsaks.

Peale eelpoolnimetatud kirja saabumist vestlesime Harjumaa Keskkonnateenistuse vee peaspetsialisti- Ilmar Kaljurannaga, kes soovitas tellida ekspertarvamuse. Ekspertarvamuse tellisime Metsakaitse- ja Metsauuenduskeskuse direktori asetäitjalt Enn Pärtilt (Vt. Lisa 17). Ekspertarvamuses öeldakse, et looduses tehtud vaatluse järgi kasvavad maaüksuse lõunaosas Pääsküla jõe läheduses haavad, hall- lepad, toomingad ja sarapuud vanusega 30- 40 aastat, lisaks väike grupp kaski vanusega 10 aastat. Puudegruppe võib tinglikult nimetada puittaimestikuga kaetud maaks. Seega ei ole käesoleval juhul tegemist metsaga Metsaseaduse § 2 tähenduses. Oluline osa puudest kasvab 330 kV elektriliini kaitsetsoonis, mille ulatus on 40 meetrit liini teljest mõlemale poole, need puud tuleb maha raiuda. Sealhulgas tuleb maha raiuda kogu noorte kaskede grupp. Kasvama jääv puudegrupp on soovitatav kujundada kõrghaljastuseks, kõrvaldades kuivanud puud ja risu. Raiumisele kuuluksid ka kraavi kaldal ja rohumaal kasvavad üksikud noored hall- lepad.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus".

6.1. Hoonete tulepüsivusklassid

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemal, kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevaheliste minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 10 meetrit).

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada hoonete ja maapealsete rajatiste püstitamist on tähistatud ehituskeelualadena. Ehituskeelualad on määratud lähtudes ehitamiseks sobimatutest aladest, tehnovõrkude kaitsevöönditest ning tuleohutuskujadest.

Lubatud hoonete tulepüsivusklass on TP3.

6.2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrje välisveevarustus tuleb üldjuhul rajada kõikidele hoonestatud kinnistutele. Kasutatavate ehitiste tuleohutuse projekteerimismääruste kohaselt on asumis ette nähtud

projekteerida ja välja ehitada eraldi maa- alune tulekustutusvee hoidla koos veevõtukaevuga. Nimetatud tulekustutusvee hoidla asukoht tagab tuletõrjeautodele normidekohase 200 meetrise teenindusraadiuse.

Veevõtukoht tuleb ette valmistada vastavalt nõuetele ja tähistada vastava märgistusega. Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve projekti läbivaatamise käigus.

Antud planeeritaval alal tekib trasside ehituse järel võimalus kasutada Alliku küla veevõrku. Veevõtukohta rajamine peab toimuma erieeskirjade ning juhendite järgi. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tähistatud valgustatava või fluorestseeriva sildiga, millele on märgitud veevaru ja haldaja andmed. Veevõtukoht kooskõlastada enne rajamist Harjumaa Päästeteenistusega.

Krundisisesed teed rajatakse nii, et seal on võimalik sõita ka päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Uus plats päästeautode ringipööramiseks rajatakse Uuetalu tee lõunaotsa, samuti rajatakse platsi serva eraldi krundile tuletõrjevee maa- alused mahutid.

Täiendavalt võiks hoonete välisseintele paigaldada pulberkustutid. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Harjumaa Päästeteenistusega.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tingimustele.

Uuetalu- 23 elektrivarustuse aluseks on EE Jaotusvõrgu Tallinn- Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 54894, 25. okt. 2004.

Planeeritava maaüksuse telefoniside on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt antud Telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 3030809, 31. august 2004, millele on lisatud Elioni insener- projekterija hr. Heldur Külla informatsioon 14. oktoobrist 2004 (tel 6 40 20 30).

Harju Maaparandusbüroo esitas oma 30.08.2004 kirjaga Nr. 8-5/ 153-1 Uuetalu 23 maaüksuse detailplaneering järgmised nõuded: planeeringuala lõunapiiril olevat kraavi võib asendada nõva või drenaažiga, tagades kraavi lõpuosas võimaliku vee takistusteta äravoolu.

Harjumaa Keskkonnateenistus esitas oma seisukohad planeeritava maa- ala kohta oma 31.08.2004 kirjaga nr. 30-12-3/3407, reovee kogumisalal peab olema põhjavee kaitseks rajatud kanalisatsioon.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7.1. Elektrivarustus

Uuetalu- 23 mü elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn- Harju Piirkonna poolt väljastatud dokumendile Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 54894.

Perspektiivseks ühe krundi projekteeritavaks peakaitsme tugevuseks võiks arvestada 3 x 25 A, maa- alale planeeritakse kokku 12 elamukrunti, seega kõik kokku 12 x (3 x 25 A).

Elektriga varustatakse Uuetalu- 23 maaüksus Aaviku maaüksusele planeeritud 10/ 0,4 kV alajaama baasil (pos 42), mille asukoht on skemaatiliselt näidatud kaardil DP 5 Tehnovõrkude plaan. 10 kV kaabli asukoht vt. Lõige 5- 5 OÜ Casa Projekti Uuetalu I Maatüki detailplaneeringus Lisa 10. Vastav informatsioon pärineb kehtestatud detailplaneeringult Saue vald Alliku küla Uuetoa-IV ja Aaviku mü detailplaneering (A Arhitektuuribüroo, Narva mnt 19B, 10120 Tallinn, tel 6623396, töö nr. 41702) ning EE OÜ Jaotusvõrgu Tallinn- Harju Piirkonna poolt väljastatud Tehnilistest tingimustest nr. 54894, 25.04.2004.

Elamukruntide varustamiseks elektrienergiaga paigaldatakse Uuetalu tee äärde krundi piirile transiit ja arvestikilbid.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Katastriüksuse plaanilt (koostatud 26.07.2002 OÜ EIS poolt) nähtub, et 2002. aasta juulis läbis Uuetalu- 23 maa- ala 220 kV kõrgepingeliin, millele oli Casa Projekt OÜ poolt koostatud Detailplaneeringu (DP nr. 48/01, 2001) materjalide põhjal kaitsevöönd 25 m liini teljest mõlemal pool. Käesolevaks ajaks on olukord muutunud- planeeritavat ala läbib ehitatav 330 kV kõrgepingeliin, mille kaitsevöönd on 40 m liini teljest mõlemal pool. Kõrgepingeliini teljest kuni 6,5 m kaugusele ei ole soovitatav planeerida haljastust, mis võiks kujuneda rohkem kui 4 meetri kõrguseks. Madalakasvulised põõsad ja puud on lubatud, kuid haljastamisel tuleks arvestada vajadusega pääseda transpordivahendiga teenindustööde läbiviimiseks kõrgepingeliini posti juurde, mis asub krundil nr. 12 (Uuetalu- 34).

Välisvalgustus lahendatakse planeeritaval maa- alal puitmastidel valgustitega, mille toiteks kasutatakse AMKA õhukaablit. Esimesele välisvalgustuse mastile paigaldatakse arvesti ja lülituskilp.

7.2. Veevarustus

Lokaalne veevarustus maa- alal puudub.

Planeeritava Uuetalu- 23 maaüksuse (mis on 2001. aastal Uuetalu I detailplaneeringuga lahendatud Uuetalu 34 osa) lähedal on olemas 2003. aastal ordoviitsium- kambriumi põhjaveekihti puuritud 57 m sügavune puurkaev eesmärgiga tarbida Uuetalu 34 maaüksusel majandus- joogivett. Nimetatud puurkaevu kohta on välja antud Puurkaevu pass nr. 1353, riiklik registri nr. 16 616.

Eesti Keskkonnauuringute Keskuse poolt on 16. jaanuaril 2003 võetud põhjaveest veeproov, mille kohta on koostatud akt nr. 2003-00281-Põhjavesi ja mille analüüsi tulemusena on tehtud järgmine otsus: vesi on rauarikas, raua ärastamiseks kasutada vastavat filtrit. Pärast ekspluatatsiooni võtmist teha vee bakterioloogiline analüüs.

Vesi lahendatakse eelpool nimetatud puurkaev- pumbamaja ja veetorustiku baasil, torustiku juurde ehitamisega Uuetalu- 23 maaüksusele planeeritavate elamuteni. Veevõrk on projekteeritud plastsurvetorudest PN10 läbimõelduga d110 kuni d32. Majaühendused on planeeritud d32 maakraaniga.

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks.

Arvestuslik veevajadus on:

majandus- joogivesi: 2,4 m³/ h

kastmisvesi: 1,0 m³/ h

Kokku: 3,4 m³/ h

Tulekustutusvesi säilitatakse maa- alustes reservuaarides. Projekteeritud on 2 omavahel seotud reservuaari kogumahutavusega 54 m³ vett. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 liitrit sekundis 3 tunni vältel. Peale torustiku ringistamist võib tuletõrjervee reservuaarid asendada hüdrantidega.

Vastavalt Saue valla arengukavale 2004- 2009 koostatakse vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseks projektid ja ehitustööd on kavandatud teha aastatel 2004- 2007.

7.3. Kanalisatsioon

Antud planeeritaval Uuetalu- 23 maa- alal puudub tsentraalne kanalisatsioon.

Kanalisatsioon lahendatakse detailplaneeringuga igal krundil eraldi kogumiskaevude (mahutavusega 10 m³) baasil. Tulevikus on võimalik krundid kanaliseerida vastavalt valla poolt rajatavatele Alliku küla kanalisatsioonitrassidele kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga (koostamisel).

Kogumiskaevud paigutatakse ehitistest vähemalt 5 m kaugusele. Olmereovesi tuleb vajaduse tekkides üle pumbata. Arvutuslik olmereovee äravool: olmereovesi 2,4 m³/ h.

Vastavalt Saue valla arengukavale 2004- 2009 koostatakse vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseks projektid ja ehitustööd on kavandatud teha aastatel 2004- 2007.

Heitvee ärajuhtimise perspektiivse lahenduse kavandamisel lähtuda Saue valla ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavast. Vajaduse korral näha ette planeeritavale alale reoveepumpla.

Sadevete kogumine katustelt on hädavajalik, selle suunamine kanalisatsiooni on keelatud. Sadeveed hajutatakse haljasaladele.

Täpsed kanalisatsiooniehitiste asukohad ja tehnilised lahendused nähakse ette hoonete ehitusprojektides.

7.4. Küte

Hooneid köetakse lokaalsest katlamajast või ahjudega. Võimalik on kasutada ka elektrikütet. Kütteliigi valimisel juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning – kütustest.

7.5. Side

Maa- alal puudub sidevarustus. Elion Ettevõtted AS saatis oma kirjaga 31. augustil 2004 Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 3030809.

Maaüksuse telefoniseerimiseks paigaldatakse Laagri- Harku kõrvalmaantee, Kotka ja Metsavahi tee ristmikule Metsavahi maaüksusele sidejaam, millest tulevad kaablid Kotka tee lõunaserva pidi Laagri- Harku maanteest lääne poole jäävate maaüksusteni. Kotka teelt Uuetalu- 23 maaüksusele tulevad kaablid kruuskattega tee serva pidi ja krundi piirideni jõuavad need Uuetalu tee teemaa alasse paigaldatud plasttorudest sidekanalisatsiooni kaudu.

Majade ühendused lahendatakse elamute sidumisel plasttorudes kaabliga. Konkreetne lahendus MÜ telekommunikatsioonitoodetega varustamiseks antakse tööprojektiga, milleks tellida piirkonda telekommunikatsioonitoodetega varustavalt firmalt tehnilised tingimused.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Seoses hoonete rajamise ja kasutuselevõtuga nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- * juurdepääsutee rajamine
- * vee- ja kanalisatsioonirajatised
- * prügi sorteerimine, ladustamine ja –vedu
- * olemasoleva kraavi korrastamine, asendamine dreanaaži või nõvaga

Uuetalu- 23 maaüksuse joogiveega varustamiseks on kavas ehitada olemasolevast suurkaev- pumbamajast veetorustik rajatavate majadeni, hiljem ühinetakse planeeritava Alliku küla kanalisatsioontrassiga.

Rajatav tee tehakse tolmuva kruuskattega.

Antud piirkonna prügimajandus on Saue valla poolt organiseeritud vastavalt olemasolevatele võimalustele. Saue vald on korraldanud aastaid ühist jäätmete vedu külade kaupa, kuid mitmetel põhjustel on otsustatud sellest loobuda.

Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga (näiteks Cleanaway Keila OÜ). Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) sorteerida. Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmisel ei või neid segada tavajäätmetega.

Haljastuse planeerimisel tuleb silmas pidada, et kõrgepingeliini teljest kuni 6,5 m kaugusele mõlemale poole ei ole soovitatav istutada puid- põõsaid, mis kasvavad rohkem kui 4 meetri kõrguseks või tuleb need puid- põõsaid pügada aeg- ajalt, et hoida nende kõrgus ohutusnõudeid silmas pidades madalam kui 4 meetrit. Madalakasvulised põõsad ja puud (madalakasvulised viljapuud, marjapõõsad, viirpuid liigid, kuldvihm, sirelite kultuursordid, mägimänd jt) on lubatud, kuid haljastamisel tuleks arvestada vajadusega pääseda transpordivahendiga kõrgepingeliini posti juurde teenindustööde läbiviimiseks.

Planeeritud arendustegevus soodustab Uuetalu- 23 maaüksuse lõunaosas asuva loodusliku kõrghaljastuse valdavas osas säilimist ja hooldamist vastavuses säästva arengu põhimõtetega.

Arvestades eelpool toodud soovitusi, muudab maa kasutamine olemasolevat keskkonnaolukorda märgatavalt paremuse poole.

Arendustegevus toetab Saue valla arengukavas 2004- 2009 ära toodud tulekuvisioni, mille järgi on valla territooriumil kavas luua inim- ja keskkonnasõbralik, turvaline ja säästva arengu põhimõtetele vastav elukeskkond.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

Saue valda ehitatavate elamute projekteerimine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektile.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale (vt. ehitusõiguse tabel):

- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal- kokku 2 hoonet sh. üks väikeelamu ja üks abihoone.
- Hoonete maksimaalne kõrgus elamul 8,5 meetrit ja abihoonel 6 meetrit.
- Hoonete katusekalle on planeeritud $\leq 45^\circ$
- Hoonete harjasuund (vt. planeerimislahendus)

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätteid liiniservituutide kohta.

Kuna rajatav juurdepääsutee klassifitseeritakse Teeseaduse alusel erateeks ja tee on mõeldud avalikuks kasutamiseks (kasutatakse mitmete kinnistuomanike poolt), siis on vajalik Saue vallavalitsuse ning eratee omaniku vahel sõlmida leping eratee avalikuks kasutamiseks. Antud lepinguga nimetatakse teehoiu korraldamise eest vastutav isik kohaliku omavalitsuse huvidest lähtuvalt. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandja.

Kui omavalitsus ei soovi teed avalikku kasutusse, siis on vajalik sõlmida erinevate kinnistuomanike vahel teeservituudi leping vastavalt Asjaõigusseaduse §186 (3) ja §187. Samuti on vajalik arendataval alal tulevaste krundiomanike vahel sõlmida krunte läbivate teede kasutamiseks teeservituudi lepingud.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

11.1. Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevus

Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnetele vastupidavate hoonete kavandamist. Tuleb küll tõdeda, et täielikku turvalisust pole võimalik luua, kuid vähendada saab kuriteo toimepanekut soodustavaid asjaolusid.

Elukeskkonna kujundamine on seaduskuulekuse ja avaliku korra tagamise peamine ülesanne.

Saue vald on vähese kuritegevusega piirkond.

Hoonete kaitstus ja kuritegevus

Kuriteo toimepanekuks on väidetavalt vaja suutlikkust, võimalust ja motivatsiooni. Hoone turvalisus vähendab sissetungija võimalusi ja suutlikkust kuritegu toime panna ning peaks vähendama ka kurjategija motivatsiooni.

Kuritegevuse ümberpaiknemine

Juhusliku sissemurdjad ei ole sobivat objekti otsides järjekindlad ning liiguvad kergesti edasi. Kui väljavalitud elamusse sissemurdmine on seotud takistusega, ründavad nad mõnda teist objekti. Nende edasiliikumist põhjustab oht sisse kukkuda. Murdvargad peavad kõige suuremaks ohuks hoone jälgitavust või juhuslike pealtnägijate võimalikkust.

Tavaettekujutused kuritegevuse ärahoidmisest

Kuritegevuse ärahoidmise tavakäsituses pööratakse vähe tähelepanu põhjustele. Hulk võtmeid, fonolukud, turvakaamerad, häiresüsteemid, valvekoerad ja valehäireid andvad sireenid- kõik see piirab inimese liikumisvabadust ning ahistab moraalselt. Kõigele lisaks võib sissemurdmisvastane atribuutika sattuda vastuollu ka tuleohutusnõuetega.

Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevuse ohjeldamine

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohalike omavalitsuste, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

11.2. Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks

Alljärgnevalt kirjeldatakse kuut põhimõtet, mida peaksid arvestama nii arhitektid, disainerid, projekteerijad kui ka hoonete haldajad.

1) Jälgitavus

Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid, mis kurjategijaid heidutab.

Pole oluline, kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

2) Naabruskonnad

Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab, et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

3) Avalikud alad ja eravaldused

Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste täpse eristamise vajadusele.

4) Varjumiskohad

Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimaliku varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

5) Abinõude kompleksuse põhimõte

Viienda põhimõtte järgi tuleb turvalisus tagada mitmesuguste abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku jälgitavust ja kaitstust.

6) Koostööpõhimõte

Koostööd tuleb teha nii elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Esmalt tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult. Määravad on ehituslikud üksikasjad: kui teostatavad need on ning kas nendega ei kaasne hilisemaid probleeme.

KOKKUVÕTE


Turvanõudeid arvestaval projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka niisuguste asjaoludega nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine.

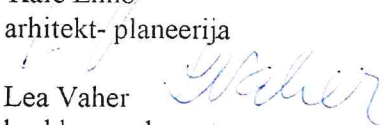
Antud detailplaneeringu koostamisel- hoonestusalade ja haljastuse paigutamisel on arvestatud turvanõuetega. Kuna vaadeldav piirkond on vähese liiklusintensiivsusega ja püsielanikkonnaga hoonestusalad on hajutatud, on oluline et ala oleks pideva valve all. Kõrgeid aia- ja väravarajatisi ei sobi antud alale rajada. Soovitav on videosüsteeme kasutada.

12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimismuudatustest EPN 10.1.
- Tehnovõrkude ja -rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.
- Vastavalt Veeseaduse § 10 lg 2 p 2 on Pääsküla jõe kallasraja laiuseks 4 m ja Veeseaduse § 29 lg 2 p 2 sätestab veekaitsevööndi ulatuseks tavalisest veepiirist 10 m.
- Looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 2 tulenev kalda piiranguvöönd 100 meetrit ja Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 ehituskeeluvöönd 50 meetrit.

Koostas:


Kai Enno
arhitekt- planeerija


Lea Vaher
keskkonnaekspert