

# SELETUSKIRI

## SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Keskkonnakaitse ja haljastus
5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
6. Tehnovõrgud
7. Tuleohutus
8. Kuritegevuse ennetamine

Lisa 1. Kinnistusregistri väljavõtted

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK**

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Topogeodeetiline alusplaan : Osühing Geometria, töö nr. T-1657, 2008.a.
- Saue valla üldplaneering

**Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta osaliselt olemasolevat hoonestusala. Detailplaneering ei muuda olevat olukorda ega kehtivat ehitusõigust.**

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Planeeritav ala, Uus-Klaokse 12 kinnistu (72701:002:0200), paikneb Saue vallas Alliku külas, väljaehitatud väikeses palkelamute kvartalis. Kinnistu suurus on 1346 m<sup>2</sup>, sihtotstarve on elamumaa.

Planeeritavat ala piirab põhjast asfaltkattega kvartali sisetee Uus-Klaokse põik (72701:002:0224), läänest kinnistu Uus-Klaokse 14 (72701:002:0205), lõunast kinnistu Viitapõllu (72701:002:0864) ja idast kinnistu Uus-Klaokse 26 (puurkaev-pumpla, 72701:002:0221).

Maapind on ühtlase, tasase reljeefiga.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku  $+33.60 \pm 5\text{cm}$

Planeeritaval kinnistul paikneb üks 2-korruseline viilkatusega palkelamu ja ehituse lõppjärgus olev puidust abihoone. Kinnistu lõunaservas paikneb ajutine varjualune, mis lammutatakse. Kogu kinnistu (v.a. juurdesõiduala) on murukattega, kus spetsiaalset aiakujundust ei ole veel teostatud. Kinnistu on piiratud kogu perimeetri ulatuses noore kuusehekiga. Kõrghaljastus planeeritaval kinnistul ja seda ümbritsevatel kinnistutel puudub.

Kinnistu on varustatud toimivate tehnovõrkudega (veevarustus, elektrivarustus ja kanalisatsiooni kinnine kogumiskaev omal kinnistul).

Kinnistult Uus-Klaokse 26 ulatub osaliselt puurkaev-pumpla sanitaarkaitsetsoon planeeritavale kinnistule, mis jääb samas kehtivale ehituskeelualale. Kinnistult Uus-Klaokse 12 ei lähtu negatiivset mõju puurkaevu sanitaarkaitsevööndile.

Väljavõtted kinnistusregistritest (planeeritav ala ja naaberkinnistud) on lisatud seletuskirjale (lisa 1).



Vaade kirdest (tänavalt)



Vaade edelast (puurkaev-pumpla kinnistult)



Vaade põhjast (tänavalt)



Vaade kirdest (tänavalt)

### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

---

Vastavalt algsele kinnistu Klaokse 2 detailplaneeringule ( 2001.a.) on kinnistul välja ehitatud 2-korruseline palkelamu ja 1-korruseline lõppjärgus abihoone, mis moodustavad omavahel hoonestuse ansambli koos elamuesise platsiga. Abihoone paigutus piki kinnistu põhjapiiri on põhjendatud, sest see sulgeb kinnistu põhjatuulte ja võrastele pilkudele tänavalt. Samuti on abihoone paiknemine kooskõlas ja tänavapildis koos vaadeldav naaberkinnistul Uus-Klaokse 14 paikneva abihoone ja elamuga.

Varasem detailplaneering nägi ette ühtlase ehituskeeluala 5m ulatuses kõikidele kinnistu külgedele. Tänapäevaks väljakujunenud olukorras on abihoone nihutatud 3m ulatuses kehtivasse ehituskeeluvööndisse. Ajendiks on olnud õueala avardamine, abihoone ja tänavapoolse krundipiiri vahelise aktiivsest kasutusala väljalõigatud ala vähendamine ja naaberkinnistu analoogne abihoone paigutus (on kooskõlastatud Saue Vallavalitsusega).

Selline abihoone paiknemine planeeritaval kinnistul on vastuolus varasema kinnistu Klaokse 2 detailplaneeringuga ning puudub ka vajalik eelnev kooskõlastus Saue Vallavalitsusega.

Arvestades väljakujunenud situatsiooniga ja sellega, et abihoone paiknemine ei mõjuta naaberkinnistuid, vähendatakse läbi käesoleva detailplaneeringu tänavapoolset ehituskeeluala 3m võrra abihoone pikema külje ulatuses (ehituskeeluala on põhijoonisel antud mõõtudega).

Kinnistule jäävad kehtima järgmised ehitusõigused:

- krundi kasutamise sihtotstarve - elamumaa 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 elamu + 1 abihoone
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 269m<sup>2</sup>
- elamu suurim lubatud kõrgus - 9 , abihoone 6m
- katusekalle 30°-45°
- suurim lubatud täiskorruste arv – 2 (elamu), 1 (abihoone)
- min. tulepüsivusklass - TP3
- plan. parkimiskohtade arv - 3

#### **Arhitektuursed nõuded:**

---

Uus-Klaokse elamukvartal on välja ehitatud kompaktse palkhoonestusena.

Kehtivad arhitektuursed nõuded:

Välisseinte viimistlus – frees- või ümarpalk, puitvooder. Keelatud on raskepärane võlv- ja kaarahitektuur. Puit toonida heledates pastelsetes toonides.

Katusekattematerjaliks võib olla kivi- või kiviimitatsiooniga profiilplekk-katted

**Piirdeaed:**

Piirete maksimaalne kõrgus võib olla 1.5m.

Tänavapoolne piire – igihaljas kuusehekk (ol. ol.), milles varjatult PVC kattega roheline võrkpiire

Sisepiirded - PVC-kattega roheline võrkpiire, varjatud igihalja hekiga (ol. ol.)

#### **4. KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS**

---

Krunt on heakorrastatud ja kaetud muruga. Rajamisel on madal ja kõrghaljastus.

Planeeritavale alale Harju Maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" piiranguid ei kehtesta.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Müraprobleem planeeritaval alal puudub, liiklusintensiivsus on minimaalne.

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrusele nr.42 on lubatud normatiivne päevane müratase 55dB ja lubatud normatiivne öine müratase on  $L_{AeqT}=45dB$  ja  $L_{Amax}=75db$ .

Planeeritaval alal on kogu jäätmekäitus lahendatud vastavalt *Saue valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olmepügi konteiner on paigutatud planeeritavale kinnistule.

#### **5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

---

Juurdepäas kinnistule toimub Uus-Klaokse põik kaudu, mis on asfaltkattega kvartali sisetänav. Uus-Klaokse põik on eratee. Teekaitsevöönd ühtib teemaa piiriga

Käesolev detailplaneering ei muuda väljakujunenud situatsiooni ega liikluskorraldust.

##### **Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil**

Jrk. nr.	Pos.nr	Krundi planeeritud Sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv
1.	1	Elamu	1 elamu/ 2÷3 kohta	2÷3	3

Parkimismatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

## **6. TEHNOVÕRGUD**

---

Uus-Klaokse elamukvartali tehnovõrgud on välja ehitatud. Kinnistu Uus-Klaokse 12 omab veevarustusega liitumise tänavatrassist. Veeallikaks on naaberkinnistul paiknev ühistu puurkaev-pumpla.

Elektrivarustuse osas on sõlmitud liitumisleping Eesti Energiaga ja liitumine on teostatud.

Kanaliseatsioon on lahendatud kinnise kogumiskaevuga vastavuses esmase detailplaneeringuga.

Planeeritava ala piirkonnas sadevee kanalisatsioon puudub. Sadeveed immutatakse pinnasesse.

Sidekanalisatsioon puudub. Toimib mobiilside ja traadita internet.

Küte on lahendatud õhksoojuspumba baasil.

## **7. TULEOHUTUS**

---

Kinnistute välistulekustutusveega varustamise tarbeks on Uus-Klaokse elamukvartalis välja ehitatud nõuetekohane tuletõrjvee mahuti, mille kaugus planeeritavast kinnistust on 85m. Kuna tegemist on eramajadega, siis on vastavalt EVS-le 812-6:2005 kustutusvee nõutav vooluhulk 10 l/s.

Tuleohutuse tagamisel on arvestatud Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Olemasolevate hoonete min. tulepüsivusklass - TP3. Olemasolev naaberhoonetevaheline kaugus on 12.5 m. Ehitusprojektid on kooskõlastatud Põhja-Eesti Päästkeskusega..

## **8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE**

---

Käesolev detailplaneering tugineb algele detailplaneeringule ning olemasolevale olukorrale. Detailplaneering vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine."

See on peamistes postulaatides:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- teede maa-ala normaalne laius (12m), mis tagab suurema päevavalguse
- teed on heakorrastatud
- on tagatud hea juurdepääsuvõimalus kõikidele kinnistutele (puuduvad "nurgatagused") nii jalgsi kui autodega
- asumis toimib naabrivalve.