

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Kinnistu Uustalu 2 detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- kinnistu jagamine kaheks ehituskruudiks koos ehitusõiguse ja ehitusala ulatuse määramisega
- kinnistutele juurdepääsuteede ja kinnistusesise liikluskorralduse lahendamine
- insenervõrkudele põhimõttelise lahenduse andmine

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiv üldplaneering.

Kehtivaks on Saue valla üldplaneering, mille alusel antud kinnistule ei ole esitatud detailplaneeringut mõjutavaid piiravaid või kitsendavaid tingimusi.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega 27.12.2005 Nr. 1068 ja teostamine toimub lepingu nr.7-06 25.01.2006 kohaselt.

2.3 Kehtivatest detailplaneeringutest ja servituutidest tulenevad nõuded.

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas kehtivat detailplaneeringut ning samuti ei ole seonduvalt naaberkinnistute võimalikest planeeringutest tulenevaid kehtestatud arvestatavaid piiravaid tingimusi

Kinnistule kehtivad AS Eesti Energia Jaotusvõrk kasuks seatud elektrivõrgu majandamise tarbeks seatud servituut ja teeservituut kinnistu igakordse omaniku kasuks.

2.4 Teostatud uuringud

Planeeritava maa-ala topo-geodeetilised mõõdistamised on teostanud OÜ TS-Harkelt märtsis 2006.a. mõõtkavas 1:1000, koordinaadid Lest-97 süsteemis ja kõrgused absoluutsed Balti süsteemis. Maa-alale on paigaldatud ajutine reeper – raudpolt kase tüves, millele antud kõrgus on aluseks hoonestuse, teede ja insenervõrkude rajamisel. Ehitus-geoloogilisi uurimistöid teostatud ei ole, vajadusel on võimalik kasutada olemasolevaid arhiveeritud mullastiku kaartidel esitatud andmeid.

3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala on suurusega 2,45 ha ja koosneb kinnistust Uustalu 2, katastritunnus 71701:002:1043, asukohaga Vanamõisa külas Saue vallas Harjumaal. Maa-ala on rombikujuline ca 400m ulatuses loode-kagu suunas asetseva kujuga, läänepoolses küljes moodustab väljalõike kinnistu Paasi, millele juurdepääs lahendatakse käesoleva planeeringu mahus ja toimub läbi Uustalu 2 kinnistu vastava servituudilepingu alusel.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistute ja kehtivate maakasutuse otstarvetega:

Riigitee T-11186 Tutermaa-Vanamõisa		transpordimaa
Hallika 1	72701:002:0043	maatulundusmaa
Piiri 2A	72701:002:0004	maatulundusmaa
Paasi	72701:002:0023	elamumaa
Piiri 2	72701:002:1900	maatulundusmaa

Planeeritavale kinnistule Uustalu 2 on võimalik juurdepääs otse riigiteelt T-11186 Tutermaa-Vanamõisa käesolevaga planeeritava pealesõidu kaudu (vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2)

4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

Planeeritavast alast 2,45 ha on kõlvikuline koosseis järgmine :

- 0,42 ha ehk 17% ala loodenurgas on haritavat maad
- 2,00 ha ehk 82% alast moodustab metsamaa väheväärtusliku lehtpuumetsaga põhilises osas, põhjapoolses osas esineb üksikuid okaspuid,
- 0,03 ha ehk 1% alast moodustab olemasolev kuivenduskraav laiusega 3 – 4m suunaga ja langusega lõunast põhjapoole

Maa-alal on veel väiksemaid kagu-loode suunalisi kuivenduskraave, millised on osaliselt kinni kasvanud ning vajavad süvendamist-rekonstrueerimist kevad-sügisperioodil tekkivate võimalike liigsete vihma- ja pinnavete ärajuhtimiseks.

Ala on kogu ulatuses väikeses langusega samuti kagu-loode suunas, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimise ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel

5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt moodustatakse kinnistul 2 ehitusõigusega krunti ja ülejäänud alast moodustub mitme sihtotstarbega (ühiskondlik kasutus ja liiklusmaa) ala. Ehitusõigusega krundid paiknevad planeeritava ala põhjapoolses ja lõunapoolses osas ning keskosa ja riigiteega külgnev ala moodustaksid mitte hoonestatava ala kuhu on ettenähtud paigutada krundisisene tee, madalamas ala keskosas on ette nähtud rajada tiik – ühtlasi võimalik kasutada tuletõrjervee hoidmiseks, riigitee poolses osas on ette nähtud koht puurkaev-pumbamajale, ülejäänud alal säilitatakse olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus ning vajadusel ka selle osaline täiendamine-uuendamine kasvukohale sobivate okaspuude liikidega.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritaval alal puudub olemasolev krundijaotus, alale ei ole esitatud servituudi seadmise nõuet. Piirangu põhjustab riigiteest T-11186 tingitud teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuga moodustatakse 3 krunti, milledest kahel krundil on ehitusõigus.

Plan. krunt Nr.	Krundi pind M ²	Hoonestusala m ² , hoonete alune pind	Korruselisus	Hoonete arv	Sihtotstarve
Krunt nr1	5043	800 m ² / kuni 300	2	maks 2	100% E
Krunt nr2	5088	677 m ² / kuni 300	2	maks 2	100% E
Krunt nr3	14404	ehitusõiguseta	-	-	88%Üm/12%L

7. Ehituslikud nõuded

7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted

Hoonestusalade suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- maksimaalselt hajutada hoonestust milline tagab suurema privaatsuse
- maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, s.t. arvestatud kõige hõredama kõrghaljastusega kaetud alasid
- minimaalsed sisemise ühendustee ja insenervõrkude pikkused

8. Kruntide ehitusõigus.

8.1 Krundi kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kruntide sihtotstarbed:

- krunt nr.1 , 2 - 100% elamumaa (E -100%)
- krunt nr. 3 - 88% sotsiaalmaa ja 12% transpordimaa (Üm-88%+ L-12%)

Krundi kasutuse sihtotstarbed, nende osakaal ja planeeritava ala bilanss on toodud joonisel nr.2 - Detailplaan tabelites.

8.2 Krundi üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind.

Detailplaneeringu kohaselt on hoonete rajamine lubatud kruntidel nr.1 ja 2, krundil Nr. 3 ehitusõigust ei anta.

Krundil nr. 1 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 800 m² millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 5043 m² ning täisehituse protsent - 6 %

Krundil nr.2 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 677 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 5088 m² ning täisehituse protsent - 6 %

8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus.

Planeeringu kohaselt on kruntidel nr.1 ja 2 põhihooned-pereelamud maksimaalselt 2 korrust 9,0m maapinnast ja igat liiki abihooned 1 korruselised kõrgusega 5,0m maapinnast

9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus.

9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule Uustalu 2 ette nähtud juurdepääs mittetolmuvaba kruusakattega riigiteelt T-11186 Vanamõisa-Tutermaa, milline antud kinnistu kohal on pikas ulatuses sirge tagades küllalt head tingimused ristumise organiseerimisel.

Tagatud on ühendustee (kvartali siseteed) ja riigimaantee ristmiku vähim nähtavuskolmnurk 6x200 m mõlemis suunas väljasõidul riigimaanteele järgmiselt :

- väljasõidul riigimaanteele vasakul on olemasolev põllumassiiv täielikult avatud nähtavusega üle 500 m ning käesolev detailplaneering ei näe ette selle muutmist
- väljasõidul riigimaanteele paremal on olemasolev kõrghaljastus kaugemal kui 6 m sõidutee äärest kuna samal poolel asub ka kuivenduskraav, seega nähtavuskolmnurga tagamiseks puhastada kraavikaldad võsast ja korraldada heintaimestiku perioodiline niitmine

Planeeringus on ette nähtud 12 m külgnähtavuse ala ja ühtlasi ka liilusruum perspektiivse kergliikluse rajamiseks kogu planeeritava kinnistu ulatuses. Alal ei ole ette nähtud uue haljastuse rajamist. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse antud piirangu alla

jääval alal, s.o. ca 6-7m kaugusel olemasolevast teeäärsest kuivenduskraavist, kuid puhastatakse võsast ja noortest puudest läbimõõduga kuni 6 cm. Hilisem selle ala pideva hoolduse tagamine kuulub maaomaniku kohustuste hulka.

Kvartalisese teekatte laiuseks on 6,0 m arvestades vajadusega säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja looduskeskkonda ning planeeritud tee on ette nähtud juurdepääsuks õuealadele ainult Uuetoa 2 kinnistu ulatuses ja varem Uuetoa 2 kinnistust lõigatud kinnistule Paasi juurdepääsuks.

Parkimine lahendatakse planeeritud kruntidel elamute sidumisprojektide mahus. Krundini Nr.2 viiv tupiktee lõpeb päästeautode ümberpööramise tarbeks platsiga 12x12m, mida on võimalik kasutada samaaegselt parkimisplatsina krundil.

Planeeritud sisetee ja riigitee ristmiku ette paigaldatakse liikluseeskirjas toodud nõuete kohaselt vastav liiklusmärk.

9.2 Sisetee lahendus.

Planeeritud sisetee on pikkusega ca 340 m tupikteena ette nähtud juurdepääsuks planeeritud kruntidele. Tee kulgeb ca 140 m ulatuses olemasoleva kuivenduskraavi vasakkaldal ning seejärel suundub üle rajatava truubi kõrghaljastusega kaetud alale. Planeeritava ala keskosas on ette nähtud rajada tiik ja selle kõrvale plats 12x12 m võimalikuks päästeautode teenindamiseks ning juurdepääsuks kinnistule Paasi.

Sisetee konstruktsioon: kogu tee ulatuses eemaldatakse pealmine kasvupinnas kuni 30 cm sügavuselt, seejärel täidetakse tagasi dreniiva täiteliiva või kruusast alusega samas mahus ning tihendatakse, pealmine kiht 20 cm paksuses täidetakse paekivi-killustikuga ja tihendatakse, teekattele antakse 3 %-line kalle vete ärajuhtimiseks.

Teeäärse kraavi rajamine on vajalik ca 130m ulatuses planeeritava ala keskosast kuni krundini nr.2 kulgeva uue teelõigu ääres kuna seoses kinnistuga Paasi likvideeritakse olemasolev kuivenduskraav. Ülejäänud osas säilivad olemasolevad kuivenduskraavid.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuna 82% planeeritavast alast on kaetud kõrghaljastusega, s.o. metsaga, seega täiendava haljastuse lisamist ette nähtud ei ole. Heakorrastada tuleb aga olemasolev kõrghaljastuse ala raiudes välja alusvõsa ja väheväärtuslikud puuliigid (haab, valgelepp, paju, jt.)

Puhastada ja süvendada tulevad olemasolevad kuivenduskraavid ning osaliselt rajada uus kraav krundini nr.2 viiva tupiktee ääres.

Kasvumullaga tuleks katta ka planeeritavate hoonete lähim ümbrus kuni 15 m ulatuses ning külvata muru.

Rajatava hoonestuse normaalse niiskusrežiimi tagamiseks on soovitatav kasvavate puude kaugus hoonest mitte alla 8-10m, mida tuleks jälgida just valdavalt lehtpuude olemasolul. Päärdeaedade rajamine on soovitatav hoonestuse õueala piiramiseks ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks.

Juurdepääsuteed ja liiklemiseks ettenähtud õuealad katta tolmuva kõva kattega (tihendatud killustik, tänavakivi, asfalt, jt.)

Planeeritava ala keskosas on haljastusena ettenähtud rajada tiik veesügavusega 1,8m, milline täidaks ühtlasi ka tuletõrje veevõtukohta ülesandeid.

11. Tehnovõrgud.

11.1. Veevarustus.

Planeeritava ala majandus-joogiveega varustamiseks on käesolevaga ette nähtud rajada puurkaev- pumpla kinnistu põhjapoolsele osale, planeeritav sanitaarkaitsetsooni ulatus vähendatud 30m –ni, milleks taotleda luba keskkonnaministrilt .

Veevõrgu jaotustorustik rajada plastiktorudest Ø 50mm liivalusel min. 1,5 m sügavusele, jaotustorustikust on ette nähtud võimalus planeeritava ala keskosas asuva tiigi-tuletõrjevahoidla täitmiseks.

Arvutuslik veetarbimine : maksimaalselt $1,2 \text{ m}^3/\text{d}$

11.2.Kanaliseatsioon.

Planeeritavale alale ei ole ette nähtud tsentraalset kanalisatsioonisüsteemi, kuna antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonivõrk.

Majandus-heitveed on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõutele vastavatesse maa-alustesse mahutitesse min. mahuga $V=10\text{m}^3$ ning krundi valdajal sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühjendamiseks.

Perspektiivis antud lähipiirkonnas tsentraalse kanalisatsioonisüsteemi valmimisel rajatakse planeeritavale alale iseoolne kanalisatsioon ning liitutakse tsentraalse kanalisatsioonisüsteemiga.

11.3.Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kruntide hoonestuslalt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega. Planeeritaval alal säilivad põhiliselt olemasolevad pinnavee kogumise ja ärajuhtimise kuivenduskraavid, vajadusel need rekonstrueeritakse – süvendatakse ning veed suunatakse põhjapoolse riigitee T-11186 Tutermaa-Vanamõisa ääres olemasse äravoolukraavi ja sealtkaudu Vanamõisa peakraavi ca 400m kaugusel põhja suunas.

11.4.Elektrivarustus.

Elektrienergiaga varustamine vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 87522 25.05.2005 on ette nähtud Irula alajaamast olemasoleva 0,4kV õhuliini kaudu, milline on väljaehitatud kuni Paasi kinnistuni Uustalu 2 kinnistu keskosas.

Krundi nr.1 elektriga varustamiseks tuleb pikendada olemasolevat õhuliini ca 130m kuni krundi piirini, kuhu paigaldatakse liitumiskilp.

Krundi nr. 2 liitumiskilp paigaldatakse krunti läbiva ol.oleva madalpinge õhuliini mastile.

Minimaalne taotletav elamu peakaitsme võimsus : 20 A

11.5.Sidevarustus.

Vastavalt omaniku-tellijaja soovile ei ole käesoleva planeeringu mahus ette nähtud sidevarustuse lahendust. Vajadusel lahendatakse side ja muud kommunikatsiooniga seotud küsimused iga objekti puhul eraldi projektiga.

12. Tuleohutuse tagamine.

12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad.

Planeeritava ala hoonestuse lubatav minimaalne tuleohutuse klass on TP3, millest sõltub krundi hoonetusalale paigutatavate hoonete omavaheline kaugus (kuja) Hoonestusala ulatuse ja kuju määramisel on arvestatud tuleohutusest tingitud nõuetega.

12.2. Välimine tulekustutus.

Planeeritava ala keskosas haljastuse otstarbel rajatav tiik veesügavusega 1,8m täidab samaaegselt ka välimiseks tulekustutuseks vajaliku veevõtukohta ülesandeid tagades nii pindala kui sügavuse osas ka talveperioodil vajaliku 56 m³ veemahu säilimise. Tiigi juurde on ettenähtud täiendavad rajatised : spetsiaalne tuletõrje veehaardekaev ja kõvakattega plats 12x12m tuletõrjeauto ümberpööramiseks. Teine plats asub krundile Nr.2 viiva tupiktee lõpus.

13. Keskkonnakaitse.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- olemasolev väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele
- majandus-joogiveega varustamine lahendatud projekteeritava puurkaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitsele nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuva kōva kattega
- sade- ja sulaveed suunatakse kruntidelt vertikaalplaneerimisega äravoolukraavide kaudu Vanamõisa peakraavi, vältida sadevete valgumist naaberkruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Käesolevas planeeringus on arvestatud järgmiste kuritegevuse riske vähendatavate asjaoludega:

- planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks
- läbimõeldud hoonestuse paigutamine ja alade jälgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdumiste riske
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud kruntidel vähendab nendega seotud kuritegevuse riske

- tänava- ja õuevalgustuse rajamine ja korrashoid vähendab elanike kuriteo- hirmu ning pidurdab kurjategijaid
- planeeringuga tekkinud alade pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel

15. Servituutide vajadus.

Käesolev planeering seab kruntidele järgmised servituudid, kitsendused ja piirangud:

Krundile nr.1 - riigitee 50m teekaitsevöönd ja sellest tingitud ehituskeeld

- riigitee 60m sanitaarkaitsetsoonist tingitud servituut (ehituskeeld)
- juurdepääsuteest tulenev vähima nähtavuskolmnurga ja külgnähtavuse alast tingitud servituut
- planeeritud ja perspektiivsetest insenervõrkudest tingitud servituudid

Krundile nr. 2 – madalpinge õhuliini kaitsevöönd

- planeeritud ja perspektiivsetest insenervõrkudest tingitud servituudid

Krundile nr.3 - riigitee 50m teekaitsevöönd ja sellest tingitud ehituskeeld

- riigitee 60m sanitaarkaitsevööndist tingitud servituut (ehituskeeld)
- juurdepääsuteest tulenev vähima nähtavuskolmnurga ja külgnähtavuse alast tingitud servituut
- madalpinge õhuliini kaitsevöönd
- planeeritud ja perspektiivsetest insenervõrkudest tingitud servituudid
- juurdepääsuteest tingitud servituut (ol. olev servituudileping)

Koostas:



Toivo Kallaspoolik