

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaal, Saue vallas, Vanamõisa külas. Ala asub Saue linna lääneküljel, Tallinn-Paldiski raudtee, Tallinna ringtee, Tallinn-Paldiski ja Tutermaa-Vanamõisa maanteede vahelisel alal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Vanamõisa tee 22 kinnistu kruntimiseks, kahe väikeelamu krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks ning Paju tee 24 kinnistul tehnorajatiste maa-ala määramine. Detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldused 13.02.2007 nr 120 ja 25.11.2009.

Saue valla üldplaneeringus on antud maa-ala väikeelamumaa, osaliselt kõrghaljastus tiheasustusel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

2.1. Maakasutus.

Planeeritava ala suurus on 1,04 ha. Kinnistu sihtotstarve on elamumaa.

2.2. Maastik ja hoonestus.

Kinnistu paikneb põldude vahel olevas männitukas. Põhja ja lääne külgedel on põllumaad; lõuna küljel on hõredas (harvendatud) männikus pereelamute grupp, ida küljel on ehitamisel ühepereelamud.

Kinnistust 1/2 on kaetud istutatud madala tihedalt kasvava männikuga (h~6 m), 1/4 on olemasoleva elamu õueala, 1/4 lage maa.

Maapind on tasane, kõrgusmärgid 34.12-34.69.

Olemasolev aiaga piiratud elamu paikneb kinnistu kirdenurgas. Elamu on kahekorruseline (katusekorrusega). Elamu on enamuses tellisvoodriga ja kivikatusega, katusekalle u. 35°. Piirdeaed on 2 m kõrgune, kivi ja metallpostidel metallaed. Krundi lõunaosas on väike kokkupandav aiamaa.

2.3. Teed.

Juurdepääs alale on võimalik kolmest suunast- Tutermaa-Vanamõisa maantee kaudu Tallinn-Paldiski maanteelt ja Saue linnast ning Tallinna ringteelt. Kinnistu lääne küljel on Vanamõisa tee. Juurdesõidutee olemasolevale elamule on kinnistu põhjaservas.

2.4. Tehnovõrgud.

Kinnistul on olemas elektrivarustus. 0,4 kV õhuliin on kinnistu põhjaküljel. Tee kõrvale on rajatud 20 kV ja 0,4 kv maakaablid.

Kinnistul on olemas oma puurkaev ja kanalisastiooni kogumismahuti.

2.5. Piirangud.

Kinnistu asub 500 m kaugusel Tallinna ringteest, 920 m kaugusel Tutermaa-Vanamõisa maanteest ja 640 m kaugusel raudteest. Seega nende sanitaarkaitsevööndid kinnistuni ei ulatu.

0,4 kV maakaablil on 1+1 kaitsevöönd. 0,4 kV õhuliinil on 2+2 m kaitsevöönd.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Planeeritud maa-ala suurus on 10434 m².

Kinnistu on jagatud kaheks elamumaa krundiks suurustega 5433 ja 5001 m². Suuremale krundile jääb olemasolev elamu. Olemasolev elamu on kinnistu idapoolsel lagedal alal. Uus elamu on planeeritud samuti lagedale alale.

Kinnistust lõuna pool olev elamugrupp on rajatud kõik ühtses laadis- kahekorruselised (katusekorrusega) põhiplaani- risküliku-kujulised elamud, katusekalle u. 40°. Piirdeaiad on 1- 1,2 m kõrgused enamuses puidust (vert. lipp), nurkades kasutatud ka kivi. Planeeritav ala moodustab kõrval oleva elamugrupiga tervikliku ala, seetõttu on soovitatav järgida selle arhitektuurset üldlahendust vähemalt hoone mahu osas.

3.1. Hoonestus.

- Krunt nr 1 hoonestusala hõlmab olemasolevat elamut. Lisaks on krundi keskossa planeeritud hoonestusala abihoonele.
Krunt nr 2 uue elamu hoonestusala on planeeritud krundi ida küljele lagedale alale.
- Elamud võivad olla kuni 2-korruselised (1 korrus+katusekorrus), abihooned 1-korruselised.
- Suurim hoonestusalune pind on 300 ja 250 m² (krundi täisehituse % on 5,5 ja 5,0).
- Kruntidele on planeeritud üks elamu ja üks abihoone.
- Elamute suurim kõrgus maapinnast 8,0 m; abihoonetel 4,5 m.
- Katuse kalle 30-45°, abihoonel vaba.
- Min. tulepüsivusaste TP3.
- Katusekattena võib kasutada kivi (savi- või betoon-), puitu (laast, sindel, ...), plekki (valts- või profiil-).
- Seinaosade välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena tellist ja/või puitu (saetud või hõöveldatud laudis). Keelatud on kasutada plastikust või plekist imitatsioonvoodreid ning plastikaknaid. Mitte rajada palkhooneid.
- Piirdeaiana kasutada metallvõrku, metallvarbasid (sepis) või saetud/hõöveldatud puitu. Postid võivad olla kivi ja/või metallist (kivipostid värvakohal ja nurkades). Metallpiirdeaia suurim kõrgus on 2 m, puitlippidest 1,2 m.
- Krundil nr 2 seisev monteeritav aiamaja likvideeritakse.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed.

Juurdepääs kruntidele on Vanamõisa teelt. Pääs krundile nr 2 on läbi krundi nr. Krundile nr 1 tuleb seada teeservituut koridori laiuusega 4,5 m krundi nr 2 kasuks. Krundi nr 2 Vanamõisa tee poolsele küljele on planeeritud jalgvärv (kasutatav ka prügikonteineri tühjendamiseks). Parkimine toimub oma krundil.

3.3. Vertikaalplaneering.

Kruntide maapinna kõrguseid märkimisväärselt ei muudeta. Planeeritud elamu 1. korruse kõrgusmärki projekteerida tee pinnast kõrgem.

3.4. Haljastus ja heakord.

Krundil kasvab istutatud männitukk. Puistu on suure tihedusega, kõik puud on ühekõrgused ja -vanused. Puistu parendamiseks on soovitatav seda mõnevõrra harvendada, et anda parematele puudele suurem kasvuruum. Raiumisele kuuluksid allajäänud nõrgavõralised, kahjustatud või surnud puud. Ruumiliselt säilib kogu ulatuses.

Hoonete juurde, kus praegult on lage maa võib istutada ilupuid või puudegruppe. Lageduse ja osalt pinnase koorituse tõttu eeldab kasvupinnase juurdetoomist.

3.5. Jäätmemajandus.

Mõlemal krundil on oma olmejäätmete konteiner. Paigutada kruntide sissesõiduteede äärde väravate kõrvale. Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi valdajate ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Ala on läbivatest teedest eemal, juhuslikult sinna eriti ei satuta. Koht on asustatud, „elus”. Väljast tuleva kuritegevuse oht on suhteliselt väike. Kuna alal puudub tänavavalgustus, on soovitatav rajada elamukruntide sissesõiduteedele õuevalgustus.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 osa 11. Tehnovõrgud, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs. Tehnilised tingimused VK-le AS Tallinna Vesi PR/0811409-1 25.03.08.a.

4.2. Veevarustus.

Hetkel toimub Vanamõisa tee 22 kinnistu varustamine olmeveega krundil nr 1 oleva kambrium-ordoviitsiumi veehorisondi puurkaevu nr 17679 baasil. Varem koostatud planeeringu järgi varustatakse sellest puurkaevust olmeveega ka Vanamõisa tee 20 kinnistut. Puurkaevu akti nr 101 alusel võib kasutada olme-joogiveeks. Puurkaevul on 10 m raadiusega sanitaarkaitsevöönd (keskkonnaministri luba vööndi vähendamiseks 04.07.2005 nr 11-11/6921-2). Peale uue veetrassi rajamist puurkaev sulgeda (tamponeerida).

Majandus-joogivesi saadakse planeeringualale kagusse jäävalt Paju tee veetrassist Ø63PE läbi veemõõdukaevu. Enne veemõõdu kaevu Paju tee 24 krundi tarbeks paigaldada uus liitumispunkt. Kruntidele nr 1 ja 2 on planeeritud ühine liitumispunkt. Arvestuslik veekulu planeeringuala kahele ühepereelamule on $2 \times 0,8 = 1,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Majaühenduste maakraanidele ja trassile tagab juurdepääsu servituudi ala trassi valdaja kasuks. Veesisend on varustatud maakraani ja "kapega". Torustik PE plasttorudest surveklassiga PN10. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Tagasitäide toru peale 100% liiv. Trassi pikkus 79 m (maakraanideni).

Varasema detailplaneeringuga on Vanamõisa tee 20 kinnistu veevarustus lahendatud Vanamõisa tee 22 kinnistu puurkaevu baasil. Vanamõisa tee 22 kinnistu detailplaneeringuga on antud võimalus Vanamõisa tee 20 kinnistu veevarustus lahendada sarnaselt kruntidele nr 1 ja 2. Vanamõisa tee 20 puurkaevul põhinev veevarustuse lahendus ei ole võimalik, kuna puurkaev suletakse.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse Arengukavajärgse veetrassi baasil.

4.3. Kanalisatsioon.

Käesoleva m/ü-se reoveed on võimalik juhtida Paju teele uude kaevu nr. *K-1*. Paju tee 24 krundi liitumiseks on planeeritud uus liitumispunkt. Kruntidele nr 1 ja 2 on planeeritud ühine liitumispunkt. Reovee arvestuslik kogus on $1,6 \text{ m}^3/\text{d}$. Torustikud rajatakse plasttorudest PVC SN8. Plastist reoveetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele. Tagasitäide toru peale 100% liiv. Liitumispunktideks on kontrollkaevud kõrvuti veevarustuse maakraanidega. Kanalisatsioonitrassi pikkus 79 m (väljaviigu kaevudeni). Krundil nr 1 olev kanalisatsioonimahuti likvideeritakse.

Varasema detailplaneeringuga on Vanamõisa tee 20 ja 22 kinnistute kanalisatsioon lahendatud kogumismahutitega. Vanamõisa tee 22 kinnistu detailplaneeringuga on antud võimalus Vanamõisa tee 20 kinnistu kanalisatsioon lahendada sarnaselt kruntidele nr 1 ja 2. Kogumismahutit ei rajata.

4.4. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Vanamõisa tee 22 kinnistu (Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa) elektrivarustuse 0,4 kV liini trassi ja liitumiskilpide asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritaval maaüksusel on 2 eramut.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 112754 09.04.2007 a.

Kruntidel on OÜ Jaotusvõrgule kuuluv 0,4 kV õhuliin. Mõlemal krundil on liitumiskilbid õhuliini mastide küljes.

Planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on lähtunud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv elamu 2 tarbimisvõimsus on 20 kW. Planeeringus on arvestatud eramute peakaitsemeks 3x32 A.

4.5. Sidevarustus.

Planeeritava Vanamõisa tee 22 kinnistu (Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa) varustamine telekommunikatsiooniteenustega on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk.

4.6. Soojusvarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Elamud projekteerida individuaalkatlamajadega tahkekütusel või kombineeritud õhk-elektriküttel

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tulekustutusvesi 10 l/s saadakse Vanamõisa teele planeeritud tuletõrjehüdrandist. Tuletõrje veevarustus rajada vastavuses EVS 812-6:2005 nõuetele.

Lähim olemasolev tuletõrje veehoidla asub Vanamõisa tee 22 kinnistu edelanurgast 240 m kaugusel Vanamõisa tee ääres.

Hoonete min. tulepüsivusaste on TP3. Hooned on kuni 2-korruselised. Hoonestusala vähim kaugus kinnistu piirist on 8 m, krundi piirist 5 m.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma

insner Karri Vabrit