

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Käesoleva kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse Korraldus 19.aprill nr. 264 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine kaheks eraldi kinnistuks ja uuele moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

Geodeetiline alusplaan on koostatud FIE Endel Leppiku poolt 2005 a koostatud töö LE-50-05.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Laagri alevikus Pääsküla jõe ja Vanasilla tänava vahelisel väikeelamute alal. Sissesõit krundile on Vanasilla tänava kõrvalteelt,. Krundil paikneb silikaattellisest 2-korruseline 2 korteriga elamu ja kivist abihoone.

Krundil on kõrghaljastus põhiliselt krundi piiril, kus kasvab kaheharuline kask ja krundi keskosas kasvavad vanad väheväärtuslikud viljapuud. Dendroloogiline inventuur ei ole käesoleval juhul vajalik.

Planeeritava ala suurus on ~0,3 ha.

MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval ala asub kinnistu aadressiga vanasilla tee 29.

Krundi pindala 2020 m²

Kinnistu nr.

Katastritunnus 72703:001:1220

Sihtotstarve: elamumaa

Omanikud: Rein Niinepuu ja Mait Niinepuu

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS

Saue valla üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala-põhiliselt ühepere-ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid.

Arengusuunalt kuulub detailplaneeringu ala osaliselt tihendatava ala koosseisu jäädes väikeelamute alaks.

Planeeritavast alast liiklusmagistraalini Pärnu mnt.-ni on ~150m, kus paikneb lähim bussipeatus ja veidi kaugemal ka elektriraudtee Laagri peatus. Lähim kaubanduskeskus paikneb Vana- Pääsküla bussipeatuse lähedal. Spordikeskus, kool ja lasteaed paiknevad 1 km kaugusel. Postkontor, apteek ja polikliinik asuvad Saue valla keskses.

Planeeritava kinnistu juures on Pääsküla jõgi, käesolev planeering ei muuda kaugust jõe kaitsealast.

4 PROJEKTEERITAV LAHENDUS

Olemasolev 2-korruseline 2 korteriga elamu säilitatakse, säilib ka olemasolev juurdepääs tänavalt. Planeeringuga antakse hoonestusala tulevase abihoone püstitamiseks, samuti säilitatakse olemasolev kasvuhoone hoonestusala.

Kuna planeeritav krunt paikneb pikisuunaliselt tänava ääres, siis krundi jaotamisega moodustub uus krunt samuti tänava äärde. Moodustatava krundi juurdepääs saab olema tänavalt. Moodustataval krundil paikneb praegu tellisest abihoone, mis osaliselt säilitatakse ja laiendatakse 2- korruseliseks elamuks. Kortrite arv kavandatavas üksikelamus: 1 korter. Kavandatava üksikelamu kõrgus on max 8 m räästani, korruste arv 2 täiskorrust.

Põhilised arhitektuurinõuded hoonestusele:

Kuna lähiala väikeelamud on enamasti puidust ja tellisest, siis põhilised viimistlusmaterjalid peaksid olema: puit, looduslik kivi, tellismüüritis, krohv.

Lubatud katusekalle: 10...45;

Hoone asetus: paralleelne kinnistul oleva elamuga, paralleelne lõunapoolse krundipiiriga.

Piirdeaed: Piirdeaia kõrgus 1,2-1,5 m, piirdeaia materjaliks kivi, puit, metall, väravad metallist. Kahe elamu vahele rajatakse puhkeala, seega kruntide vahelist piiret ei rajata. Puhkealale istutatakse ilupõõsad, hekid ja rajatakse muru.

Autode parkimine on ette nähtud kummalgi krundil eraldi - 3 autot krundil. Parkimiskohtadel kasutada soovitavalt murukivi.

5 KESKKONNAKAITSE

Detailplaneering ei ole vastuolus kehtiva Saue valla üldplaneeringuga ega planeerimisseadusega. Detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seetõttu olulisi eeldatavaid keskkonna-mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

Jäätmekäitlus:

Üldplaneeringu kohaselt on prioriteediks seatud jäätmete vältimine ja taaskasutamine. Jäätmeid tuleb liigiti koguda. Kõik jäätmevaldajad on kohustatud oma veopiirkonnas jäätmeveoga ühinema. Korraldatud jäätmevedu rakendatakse segunenud olmejäätmetele, vanapaberile ja -papile, komposteeritavatele biolagunevatele jäätmetele ja suurjäätmetele (vaibad, mööbel, madratsid).

6 KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudideks on:

1. veetrassi servituud krundil Vanasilla 29 moodustatava krundi kasuks
2. elektriõhuliin 0,4 kV läbi kruntide Vanasilla 29 ja 29A naaberkrundi Vanasilla 31 kasuks.

7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritav krunt on ette nähtud ümbritseda piirdega. Ümbritsevad tänavad on nõuetekohaselt valgustatud.

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

Tulekustutus- päästejõud paiknevad Nõmme ja Mustamäe komandos, kust jõutakse planeeritava ala juurde 6 min. jooksul peale teate saamist.

8 TULEKAITSENÕUDED

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määrata vastavalt määrusele Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, 2004. a. nr. 315.

Hoonete vahelised kujud on ette nähtud vähemalt 8 m.

Tulekustutusvesi saadakse tänava hüdrantist, mis paikneb lähemal kui 200m - Nõlvaku tn. korrusmaja juures. Väikeelamu juurde võimaldatakse pääs tuletõrjeautoga, sissesõidutee laius on min. 3,5m. Tuletõrjeauto ümberpööramise võimalus on krundi haljasalal.

9 HALJASTUS

Jõeäärne piirkond on looduslik.

Piirkonnas on aastakümnete jooksul rajatud kõrghaljastus, põhiliselt kasvavad lehtpuud nagu pärnad, kased, vahtrad ja eraaedades viljapuud.

Ka käesoleval planeeringualal kasvab krundipiiril kask. Kõik eelpool mainitud puud säilitatakse, kuna ei sega kavandatavat hoonestust ja kuuluvad piirkonna haljastuse kui terviku koosseisu.

Krundi keskel kasvab hulk viljapuid, mis on vanad ja säilitatakse valikuliselt.

10. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vesivarustus saadakse kinnistul olevast puurkaevust – nii olemasolevale elamule kui ka moodustatava krundi elamule. Fekaal- ja heitvete jaoks on ette nähtud plastikust kogumispaak (10 m³) nii moodustatava krundile kui ka olemasolevale krundile.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektripaigaldise lahenduse aluseks on Tehnilised Tingimused nr. 86944.

Olemasoleva elamu elektrivarustus saadakse seni kinnistut läbivast õhuliinist 0,4 kV EÜL. Detailplaneeringus on antud lahendus krundi läbiva 0,4 kV õhuliini ümbertõstmiseks nii, et naaberkrundi Vanasilla tee 31A krundil olevast mastist suunatakse õhuliin tänavale paigaldatavasse posti ja sealt piki tänavat suunatakse kuni krundi Vanasilla tee 29 sissepääsu ees oleva postini.

Moodustatava krundi ette paigaldatakse vahepost, millest varustatakse moodustatava krundi elamut ning paigaldatakse liitumiskilp krundi piirile, samuti viiakse õhuliin naaberkrundile Vanasilla tee 31.

SIDEVÕRK

Olemasolev sidetrass kulgeb piki tänav-ala kuni moodustatava krundini.

Sidevõrgu lahenduse aluseks on tehnilised tingimused nr.4818710, mille kohaselt paigaldatakse otse pinnasesse alates sidekaablipostist LGI 339 kuni moodustatava krundi elamuni sidekaabel VMOHBU 3x2x0,5.

Koostas: arh. A.Rekkaro