

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering käsitleb Harju maakonnas, Saue vallas, Hüüru külas, Veski tee 13-33 asuva 1076 m² suuruse maa-ala planeeringut. Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku tellimusel. Koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 18.10.2005.a. nr. 825 maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta ja sellest lähtuvalt sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta Saue Vallavalitsuse ja Viktor Rudõka vahel, milline on ühtlasi aluseks kinnistu ja sellega külgneva ala detailplaneeringu koostamiseks.

Aluseks on veel võetud Saue valla üldplaneering (OÜ MAAPLANEERINGUD töö nr. 151-02 ja 152-02), planeerimisseadus ja Saue valla ehitusmäärus.

Kinnistu katastriüksuse tunnus on 72701:004:22500030

Kinnistu omanik on VIKTOR RUDÕKA.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

1. Kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest.
2. Hoonestusõiguse määramine lähtudes uutest kaasaegsetest elamuehituse normidest eramutele .
3. Planeeritavale alale ehituskeeluala ja ehitusala täpsustamine.
4. Haljastuse lahendamine haljastus- ja maastikukujunduse seisukohalt kõige optimaalsemalt ja sellega seoses hoonestuse lahendamine.
5. Heakorra, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
6. Vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas, Saue vallas, Hüüru külas Veski tee 13-33 kinnistul, niinimetatud endiste aianduskooperatiivide piirkonnas. Olemasolev sihtotstarve Veski tee 13-33 krundil: 100% elamumaa, juurdepääsutee on Veski teelt.

Planeeritav kinnistu jääb Saue valla üldplaneeringu järgselt väikeelamu alasse, mille kruntide suurused on juba välja kujunenud. Kinnistu on kujult neljanurkne, paikneb ilmakaarte suhtes pikema teljega loode-kagu suunaliselt. Kirdepiiriga ja loodepiiriga külgneb juurdepääsutee, kagupiiriga külgneb Veski tee 13-34 kinnistu (elamumaa, katastritunnusega 72701:004:0032), edelapiiriga külgneb Veski tee 13-30 kinnistu (elamumaa, katast-

ritunnusega 72701:004:0027), lõunanurgaga külgneb Veski tee 13-31 kinnistu (elamumaa katastritunnusega 72701:004:0028).

Kinnistu on ühtlaselt tasane ,keskmise kõrgusega +24,0 m.

Olemasolev pinnas on kuiv.

3. HINNANG OLEMASOLEVALE HALJASTUSELE.

Tegemist on juba „vana” aianduskrundiga. Kinnistul paiknevad mõningad kased ja kaks elupuud. Ülejäänud haljastuse osas on tegemist noorte õuna- ja ploompipuudega. Kuna olemasolev istutus on suhteliselt plaaniline ja aed on kujundatud väga kenasti , siis tulevikus oleks kindlasti vaja tellida koos hoonestuse projektiga ka konkreetne haljastuse muudatuse lahendus kogu krundile.

Kõrghaljastus on põhilises osas ette nähtud säilitada (ilusad kaskede grupid).

4. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga nähakse ette Veski tee 13-33 kinnistu ehitusõiguse määramine ja hoonestamise põhimõtete kindlaks määramine.

Juurdepäas kinnistule on ette nähtud kirdepiiriga külgnevalt juurdepääsuteelt .

Krundi planeeritud suuruseks jääb 1076 m2.

ANDMED KRUNDI MOODUSTAMISEKS

POS. NR.	ADDRESS	MAA PL. SIHTOTST. kastritüks. liikide k. %	KINNISTU PLANEER. SUURUS m ²	MOODUSTATAKSE KINNISTUTEST (NR. VÕI RIIGI-MAALE)	LIIDETAVATE VÕI LAHUTAVATE OSADE SUURUSED M ²	OSADE SENINE SIHT OTSTARVE (KATASTRITÜKSUSE LIIK) %
1	VESKI TEE 13-33	E 100	1076	VESKI TEE 13-33	-	ELAMUMAA 100

KRUNDI EHTUSÕIGUS JA PIIRANGUD

POS. NR.	KRUNDI AADRESS	PLANEERITUD KINNISTU SUURUS m ²	MAKSIM. HOONETE ALUNE PIND m ²	MAKSI-MAALNE KORRUSSELISUS	HOONETE ARV KRUNDIL	MAA PL. SIHTOTST. det. liigi k. %	MAA PL. SIHTOTST. kastritüks. liikide k. %	SULETUD BRUTO-PIND m ²	TULEPÜSIVUS	PARKIMISKOH- TADE ARV	PIIRANGUD
1	VESKI TEE 13-33	1076	200	2	1+1 (elamu+ abihoone)	EE 100	E 100	400	TP-3	P 2	Kahe ehari- mak sin lii- giga 9,5 m ka- gusega 9,5 m

Planeeritavale krundile on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud nõuded:

1.Krundi täisehituse maksimaalseks protsendiks on planeeritud 18,5%.

2. Maksimaalne korruselisus: kaks korrust üksikelamu osas ja 1,5 korrust abihoone osas, kuna planeeritavale krundile on lubatud ehitada kaks hoonet: eramu ja abihoone.

3. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on planeeritud elamu osas +8,5 m ja abihoone osas + 7,5 m.

4. Katused projekteerida kaldega 25-45 kraadi, kogu hoone ulatuses sama kaldega. Harjajoon projekteerida risti või paralleelsena detailplaneeringul näidatud harjasuundadega (vt. detailplaneeringu põhijoonist). Katusekatte materjalidena kasutada kivi, terasplekki, rull-materejali, soovivad toonid hall, roheline, antiikkollane.

5. Sokli viimistluses kasutada kivi- või krohvipinda.

6. Korstnad tuleb projekteerida vähemalt 800 mm üle katuseviilu, korstnapits katta tarvikutega sama tüüpi plekiga. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud.

7. Seinte välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, silekivi. Korruga kasutada mitte üle kahe erineva materjali. Mitte kasutada seinte välisviimistluses palkmaterjali ja rustikaalseid välisviimistluskiive.

8. Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on ette nähtud 4,5 m. Põhiliselt 5 m ja olemasoleva hoonestusega naaberkruntide piirist on hoonestusala seatud nii, et hoonestamisel tekiks päästeameti poolt nõutav 10 kaugune tuletõrjeohutuskujaja TP-3 hoonete puhul.

Täpne hoonestusala koos kaugustega planeeritavast krundi piirist on ära toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

9. Planeeritavale krundile on ette nähtud projekteerida kaks hoonet (elamu + abihoone).

10. Piirdeaiad lahendada järgnevalt: Krundi sissesõiduteepoolsele krundi-piirile rajada 1,5 meetri kõrgune hekk või 1,5 m kõrge puitlippidest aed. Kinnistutevahelise piirina kasutada hekki või kuni 1,5 meetri kõrgust võrk-piiret. Kõige soovitam lahendus oleks siiski piirete haljastusega asendamine.

5. PARKIMINE

Parkimine korraldatakse oma krundil, võimalik kahele autole korruga. Lisaks on võimalik lahendada parkimist hoone mahus (garaazh või katusealune), milline tehakse juba konkreetse arhitektuurse projekti raames.

6. SERVITUUDID

Käesoleva detailplaneeringu käigus servituutide seadmise vajadus puudub.

7. KOMMUNIKATSIOONIDE KAITSEVÖÖNDID

Elektrivõrgu kaitsevööndite (ka servituutide) ulatus (AS Eesti Energia andmetel): alla 1 kV pingega liinide korral piki õhuliine maa-ala ja õhu-

ruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool 2 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sama kehtib ka vee- ja kanalisatsioonitrasside puhul.

8. LIIKLUSKORRALDUS

Värava koht ja väljasõidu koht on ette nähtud juurdepääsuteele kinnistu kirdepiiril (vt. põhijoonis).

Põhimagistraaliks on Veski tee ja Keila-Tallinn maantee, kus liigub ka ühistransport: buss ja marsruuttakso.

Kvartalisisene juurdepääsutee moodustab ringi ümber kvartali, kuhu jääb antud planeeringuga lahendatav kinnistu.

Olemasolev tänavavõrk on välja ehitatud ja kasutusel.

9. LINNARUUM

Planeeringu sisuks on olemasoleva kunagi aiamaja krundina välja antud krundi (täna kinnistu) ehitusõiguse ja arhitektuursete parameetrite konkretiseerimine, et see oleks sobilikum kaasaegse üksikelamu rajamiseks. Kuna toimub endiste aiamajapiirkondade hoonestamine elamutega piirkondade kaupa, ei ole käesolev detailplaneering erandlik probleemilahendus.

Antud detailplaneeringule on lisatud (joonis nr.2) antud detailplaneeringuala kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi joonis, kust on näha hoonestuse struktuur ja tüüp ümbritseval alal.

10. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Olemasolev haljastus kujutab endast iluaeda, kus paikneb kohati kõrghaljastus. Kinnistu on juurdepääsuteede poolt piiratud kuusehekiga ja lehtpuuhekiga. Läänepoolses osas on mõningad viljapuud. Kinnistul paikneb kaks ilusat kadakat, millised tuleks kindlasti säilitada ja samuti kaskede grupid.

Autotee on pinnaste, sissesõiduteed murukivisillutisega ja kõnniteed samuti murukivisillutisega.

11.KODANIKUKAITSE

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole ohtlikke objekte (näiteks bensiinjaamad) ega ettevõtteid-asutusi, mis võiksid põhjustada katastroofe. Kuritegevuse ennetamiseks on ette nähtud korralik tänavavalgustus ja võimaluse korral organiseerida naabrivalve ning sõlmida valveleping turvafirmaga.

12.TULEOHUTUS

Kõik detailplaneeringuga ette nähtud hooned on ette nähtud rajada tulepüsi-
vusklassiga TP-3.

Hoonete tulepüsisvuse nõuded peavad vastama Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr.315(27.10.2004.a.), EVS812-6:2005, EVS812-3:2002 nõuetele.

Hoonestusala määramisel on arvestatud tuletõrjekujadega vastavalt TP-3 klassi kuuluvate hoonete puhul (vähemalt 10 m)

Tuletõrjeveevõtukoht paikneb planeeritavast kinnistust ca 70 m kaugusel selleks spetsiaalselt rajatud tuletõrje veevõtu kohas jõe ääres.Lilleherne tee veetrassil , ca 48 m kaugusel planeeritavast kinnistust (näidatud ära asendiskeemil ja lissaskeemil)

ANDUR SOO
HARJUMAA PÄÄSTETEENISTUS
PROJEKTIDE JA EHTUSKONTROLLI
TALITUSE JUHTIVINSPEKTOR

13. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisel on säilitatud olemasolev pinnareljeef. Sadevete ära-
juhtimiseks on ette nähtud rajada täiendav дренаazh. Olemasolevad
kuivenduskraavid säilitatakse ja puhastatakse täies ulatuses.

14.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

a) Veevarustus

Kinnistu veevarustus on olemasoleva endise aianduskooperatiivi poolt välja ehitatud tsentraalse veetorustiku ja pumbamjaama baasil. Olemasolev sisestus krundile säilib.

b) Kanalisatsioon

Olmevete kanaliseerimiseks paigaldatakse kinnistule vähemalt 10 m³-ne perioodiliselt tühjendatav nõuetekohane plastikmahuti.

c) Sadevete kanaliseerimine

Kinnistu sadeveed juhitakse planeeritava dreneažitorustiku abil kinnistu kõrval asuvasse kraavi.

15. ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistu elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt kehtivale Võrgu- ja elektrilepingule, sõlmitud 02.06.2005.a. ja Võrguühenduse fikseerimise kokkuleppele nr. 24013651VK/1 AS Eesti Energia ja Viktor Rudõka vahel.

16. KESKKONNAKAITSE JA TERVISEKAITSE ABINÕUD

Eksperdid peavad kavandatava arendusprojekti ja piirkonnas laiemalt sobivaks hoonete kütmise viisiks mitme kütuseliigi kombineerimist lähtudes keskkonnasõbralikust seisukohast. Elektrikütte rakendamine on vastuvõetav teiste kütuseliikidega kombineerimisel.

Jäätmete vedu peab toimuma vastavalt luba/litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitlus peab vastama kõigile Saue valla jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele ja olema kooskõlas Saue valla jäätmekavaga. Soovitatav on rakendada kohtsorteerimise süsteemi.

Krundile on ette nähtud olmejäätmete konteineri asukoht, kuhu on soovitatav eelkõige koguda mitteorgaanilised jäätmed. Krundile on planeeritud komposteri asukoht orgaaniliste jäätmete kogumiseks.

Vesi on lahendatud tsentraalselt, olemasoleva endise aianduskooperatiivi pumbajaama ja välja ehitatud veetrassi baasil. Olmevete kanaliseerimiseks paigaldada kinnistule perioodiliselt tühjendatav plastikmahuti minimaalse mahutavusega 10 m³. Sadeveed juhitakse drenaažiga kõrvalasuvasse kraavi.

17. SELETUSKIRJA LISAD

1. Piiriprotokoll
2. Harju Makatastri Õiend
3. Väljavõte Tallina Linnakohtu Kinnistusosakonnast
4. Katastriüksuse plaan
5. Väljavõte aianduskooperatiivi „Hüüru” koosoleku protokollist 03.07. 1992.a.
6. Väljavõte tuletõrje veevõtu koha skeemist
7. Eesti Energia leping
- 8. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust**

Koostas: Anu Kuningas

Tellijaja: Viktor Rudõka