
DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.

Saue vallas Laagri alevikus asuvate Veskitammi 13E-16 kuni Veskitammi 13E-26 kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 15.08.2002.a. korraldus nr. 620 "Detailplaneeringu algatamine kinnistutel Veskitammi 13E-16 kuni Veskitammi 13E-26".

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud lähteülesanne "Laagri alevikus Veskitammi 13E-16 kuni 26 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks".

Detailplaneeringu projektis on arvestatud detailplaneeringu algataja - AS Eesti Ehitus ettepanekuid ja taotlusi, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi mis lähtuvad Saue Valla Ehitusmäärusest ja projekteerimismidest -EPN.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud AS Hades poolt 2003.a. tehtud mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav 1,01 ha suurune maa-ala paikneb Laagri alevikus Urva ja Veskitammi tänavate ääres. Maa-ala lähedusse jääb Pääsküla jõgi.

Planeeritava maa-ala sisse jäävad Veskitammi 13E-16 kuni Veskitammi 13E-26 katastriüksused, millised on liidetud üheks kinnistuks registriosa numbriga 2773. Kinnistul asub kolmekorruseline korterelamuhoone aadressiga Urva tänav 7. Kõrghaljastust planeeritaval maa-alal ei ole.

Lisaks korterelamu kinnistule on võetud detailplaneeringu ala sisse ka Veskitammi ja Urva tänavate nurgas paiknev riigimaa krunt. Saue vallavalitsus taotleb riigimaa munitsipaliseerimist, eesmärgiga rajada sinna vallaelanike jaoks infrastruktuure.

Maa-ala on tasase reljeefiga kõrgusmärkide 34.71 m ja 36.05 m vahel.

3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA SIHTOTSTARVETE MÄÄRAMINE.

Detailplaneeringu projekti kohaselt tehakse võimalikuks kinnistu, registriosa numbriga 2773, maakorralduslik katastriüksuste liitmine ja munitsipaliseeritava riigimaa jagamine kaheks krundiks.

Ühe kinnistu, registriosa numbriga 2773, koosseisus olevad 11 katastriüksust aadressidega Veskitammi 13E-16 kuni Veskitammi 13E-26 liidetakse üheks katastriüksuseks pindalaga 6259 m².

Kinnistu uueks aadressiks saab Urva tänav 7 ja kinnistu sihtotstarbeks saab korruselamumaa.

Munitsipaliseerimisel olev riigimaa jagatakse ilma ehitusõiguseta üldmaa ja liiklusmaa kruntideks.

Kolmekorruselise kortermaja aadressiga, Urva 7, poolne osa maa-alast on planeeritud majaelanike parklaks. Piki maa-ala idaserva on planeeritud tänava laiendamine, jalgtee kuni Veskitammi tänavani ja tänavavalgustus. Maa-ala keskele on nähtud ette võimalus rajada lastele palliplats ja istepingid.

4. KRUNDI EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA KUJAD

Käesoleva tööga on määratletud kinnistu, registriosa numbriga 2773, ehitusõigus, kujad ja ehituskeelualad.

Kinnistu, registriosa numbriga 2773, ehitusõiguse planeeringulise sisu näitajad on järgmised:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve on korruselamumaa
- 2) krundile lubatud suurim ehitiste arv on üks korruselamu
- 3) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 1500m²
- 4) hoone suurim lubatud kõrgus on 9,7 m

Antud näitajatele vastav korruselamu, aadressiga Urva tänav 7, asub kinnistul registriosa numbriga 2773 ja hoonele on Saue Vallavalitsuse 01.08.2002.a. korralduse nr. 604 alusel välja antud kasutusluba.

Kinnistu hoonestusala on piiritletud olemasoleva hoone välisgabariitidega.

Kinnistul asuva korruselamu kujad tagavad tuleohutusnõuetest kinnipidamise.

Munitsipaliseerimisel oleva riigimaa kohta ehitusõigust ei anta.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTEID.

Kinnistule, registriosa numbriga 2773 on rajatud ehitusprojekti kohane haljastus. Nimetatud kinnistu täiendavat haljastamist ei vaja.

Kinnistu lõunaserva maja äärde nähakse ette kõnnitee rajamise kuni planeeringus näidatud prügikonteinerite kohani.

Moodustatava liiklusmaa servadele ja üldmaale on soovitatav rajada murupinnas ja puude ja hekkidega haljastus. Täpsem haljastamise kava tuleb edasi anda üldmaa haljastamise projektis.

6. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeerimisprojekti kohaselt on korruselamu kinnistule planeeritud juurdepääs Urva tänavalt.

Autode parkimine on lahendatud olemasolevates korruselamuhoones ees paiknevates parkimistaskutes ja hoone lõunaküljele planeeritud liiklusmaa krundile rajatavatel parkimiskohtadel. Hoone ees on tähistatud 28 parkimistaskut. Liiklusmaa krundile on planeeritud

keskne juurdepääsutee Veskitammi alajaamale ja kahel pool teed rida parkimiskohti kokku 28 kohaga.

Piki üldmaa idaserva on planeeritud sõidutee laiendamine, jalakäijate tee ja tänavavalgustuse rajamine.

Kinnistult, registriosa numbriga 2773, hajutatakse sadevesi rajatud drenaažisüsteemi ja juhitakse kanalisatsiooni.

7. SERVITUUTIDE JA ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE VAJADUS.

Põhjusel, et veevarustuse, sadevee ja pinnasevee ärajuhtimise (drenaaž), reovee ärajuhtimise ja soojavarustusega (kaugküte) seonduvad tehnovõrgud teenivad ainult Urva tn. 7 korterelamut ja ei läbi kinnistut ega teeninda täiendavat kolmandaid isikuid, siis tehnovõrkude kasutamise ja remondi tagamiseks ei ole otstarbekas ega vajalik tehnovõrkude valdajate kasuks seada isiklike kasutusõigusi.

Küll aga on vajalik näha ette ja soovitatav seada isiklikud kasutusõigused kinnistu, registriosa numbriga 2773, lääneservas kinnistu koosseisu kuuluvale kõva sillutiseta teele, Veskitammi 13 ridaelamu omanike kasuks. Veskitammi 13 omanike kasuks soovitavalt seatav isiklik kasutusõigus sätestaks nende õiguse kasutada teed juurdepääsuks oma kinnistutele idaküljest.

Parandus „13.“
õige

8. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

Käesoleva tööga ei planeerita kinnistu, registriosa numbriga 2773 tehnovõrkude lahendamist, kuna tehnovõrkude tehniline lahendus on tehtud varasemal ajaperioodil ning rajatud korterelamu on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega.

9. JÄÄTMEKAVA

Kinnistule, registriosa numbriga 2773 on paigaldatud suletavad jäätmekonteinerid.

Tähelepanu tuleb pöörata tingimuste loomisele vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb kaaluda lisaks olmejäätmete konteineritele tuua kohale konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist tehakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt kaks korda nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Jäätmemajanduse korraldamisel tuleb lähtuda Saue Vallavolikogu poolt kinnitatud Jäätmehoolduseeskirjast.

10. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses sellega, et kuritegevuse tase ühiskonnas on tõusnud, on soovitatav lisaks riigi poolt kasutatavate karistusõiguslike meetmete rakendamise võtta tähelepanu alla ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsiooni mõiste sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

10.1. KRIMINAALPREVENTSIOONI EESMÄRK

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus.

Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikas.

10.2. KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch").

Samuti juhul kui avastamis- ja jälitusriski peetakse väljavalitud piirkonnas väikeseks.

Selleks, et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, on soovitatav hoonel kasutada järgnevaid erinevaid turvameetmeid:

- korterite välisukseks - soovitatavalt paigaldada turvauksed ja turvalukud;
- paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- hoonete avatäidete juurdepääsud valgustada krundisisiselt;
- sõlmida turvafirmadega valvelepingud ja ühes sellega aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonetele turvafirma signaalsireen;
- käivitada naabrivalve

Ülaltoodud abinõude realiseerimisel vähenevad planeeringualal võimalike sissemurdumiste ja vandalismi eeldused.

10.3. ETTEPANEK TÄNAVAVALGUSTUSE TÕHUSTAMISEKS

Kinnistul, registriosa numbriga 2773, paikneva korterelamu aadressiga Urva 7 läänepoolsele külge on ehitatud rida valgusteid mis valgustavad korterelamu läänepoolseid sissepääse, korterelamu ja ridaelamu Veskitammi 13 vahelist teed ja ridaelamu idapoolseid sissepääse. Kogu elamukvartali turvalisus suureneks oluliselt kui eelnimetatud rida valgusteid lülitada Saue valla tänavavalgustuse võrku. Detailplaneering näeb ette eelkirjeldatud piirkonna valgustamist öisel ajal.

Parandus
13. sissepääse
↓ ↓