

OSA II

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	2
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED	2
5.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	2
5.2 Kontaktvööndi analüüsi järeldused	2
6. PLANEERINGULAHENDUS.....	3
6.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	3
6.1.1 Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule.....	3
6.1.2 Maakasutus	3
6.1.3 Ehitusõigus	3
6.1.4 Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele	3
6.1.5 Piirete kujundustingimused	4
6.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD.....	4
6.2.1 Olulise keskkonnamõju puudumine.....	4
6.2.2 Müra.....	4
6.2.3 Haljastus.....	4
6.2.4 Sademevesi	4
6.2.5 Soojavarustus	4
6.2.6 Jäätmed	4
6.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	5
6.3.1 Juurdepääs.....	5
6.3.2 Parkimine.....	5
6.4 TEHNOVÕRGUD.....	5
6.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	5
6.4.2 Elektrivarustus	5
6.5 TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	6
6.6 ERINÕUDED	6
6.6.1 Servituudid.....	6
6.6.2 Koormatised, kitsendused	6
6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED	6

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- 27.10.2011 Vallavolikogu algatamise korraldus nr 74
- Saue Vallavolikogu 20. detsembri 2012 otsusega nr 28 kinnitatud „Saue valla ehitusmäärus“

2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89 kehtestatud „Saue Valla üldplaneering“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 vastu võetud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Kehtivad seadused
- Hea ehitustava
- Ja muud normatiivsed materjalid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused (Rutjuur OÜ töö nr 12_006, 02.2012)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kääru tn 2 kinnistu jagamine kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

5.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala suurusega ca 0,4 ha asub Saue vallas Vanamõisa külas. Planeeritavale alale jääb Kääru tn 2 kinnistu. Planeeritav ala külgneb nii Hiiüru-Saue kui ka Tutermaa-Vanamõisa teega.

Kääru tn 2 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik füüsiline isik (vt. lisa nr 1). Juurdepääs kinnistule on Tutermaa-Vanamõisa teelt. Kinnistu on hoonestatud ühe kahekoruselise elamuga ja ühe kuuriga, hoonestatud kinnistu osa on piiratud võrkpiirdega, kuuri ümber on kiviaed. Kinnistu on kaetud peamiselt madalhaljastusega, kasvavad üksikud puud. Kinnistut läbib vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustik ning side- ja elektri madalpinge maakaabel (vt. joonis „Tugiplaan“).

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

5.2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Kääru tn 2 kinnistust:

- põhja jääb Suurevälja tee 51 elamumaa kinnistu;
- lõunasse jääb Tutermaa-Vanamõisa tee;
- itta jääb Suurevälja tee 47 elamumaa kinnistu ja Hiiüru-Saue tee;
- läände jääb Kääru tn 4 elamumaa kinnistu ja Kääru tänav.

Piirkonnas on olemas elektri-, side, gaasi, vee- ja kanalisatsioonivarustus, samuti on piirkonnas olemas aastaringelt kasutatav teedevõrk.

Arvestades asjaolu, et kinnistu asub tiheasustusalal, kinnistule on olemas juurdepääs ja piirkonnas on väljaehitatud tehnovõrgud, on Kääru tn 2 kinnistul olemas eeldused ühe uue elamukrundi kavandamiseks.

6. PLANEERINGULAHENDUS

6.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga on kavandatud Kääru tn 2 kinnistu jagada kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks ning seada ühele krundile ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kolme ühekorruselise abihoone püstitamiseks ning teisele krundile ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone püstitamiseks. Tekkiv transpordimaa krunt on kavandatud Suurevälja tee äärde planeeritava kergliiklustee teenindamiseks.

6.1.1 Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule

Kääru tn 2 kinnistu asub tiheasustusalal. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on külades asuvatel tiheasustusaladel ehituskrundi minimaalseks suuruseks 1500m².

Kääru tn 2 kinnistu (suurusega 3545m²) asukohta, ebakorrapärase kuju ja olemasolevate hoonete asukohta puhul ei ole võimalik moodustada kahte kompaktselt üksikelamu krundi, mille suurused oleks kooskõlas üldplaneeringuga ette nähtud kruntide suuruse osas ning seetõttu maa efektiivsema kasutamise seisukohalt on planeeritud elamumaa krundid suurustega 1000m² ja 2545m².

Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ühe üksikelamu krundi suuruse osas.

6.1.2 Maakasutus

Detailplaneeringuga on kavandatud Kääru tn 2 kinnistu jagada kolmeks krundiks:

- Pos 1 suurusega 2547m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 2 suurusega 923m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 3 suurusega 75m², sihtotstarve transpordimaa 100%;

Pos 2 kinnistul olev juurdepääsutee ei jää Pos 2 kinnistu koosseisu, vaid selle kohta on kavandatud moodustada eraldi transpordimaa maaüksus Pos 3 pindalaga 75m².

6.1.3 Ehitusõigus

Pos 1 krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kolme kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks.

Pos 2 krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja ühe kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks.

Ehitustingimuste määramisel on arvestatud muinsuskaitsealale ja konkreetsele külale omase asustusstruktuuri, ilme, ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioonide ning sisevaadetega.

EHITUSÕIGUSED					
Pos nr	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Ehitusalune pind (m ²)/	Põhihoone	Planeeritav abihoone
			Ehitisealune pind (m ²)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)
1	E 100%	1+3	400 / 450	2 / 9	1 / 5
2	E 100%	1+1	150 / 200	2 / 9	1 / 5
3	L 100%	-	- / -	- / -	- / -

6.1.4 Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 20° - 45°

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Katuse harjajoon risti või paralleelselt krundi tänava poolse piiriga
- Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puit, palk, kivi, krohv)
- Hoonestuse rajamine on lubatud ainult hoonestusalale (k.a alla 20m² ehitusaluse pinnaga väikeehitised)
- Enne ehitustegevuse algust viia Kääru tn 2 kinnistul läbi arheoloogilised eeluuringud

6.1.5 Piirete kujundustingimused

Elamukrundi piirred rajada 1,2-1,5m kõrgused, tänavaäärne piire soovituslikult 1,5m lattpiiretest.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamute ehitusprojektides.

6.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

6.2.1 Olulise keskkonnamõju puudumine

Planeeringuga kavandatud tegevused ei tekita keskkonnale olulist keskkonnamõju. Arvestades planeeringuala asukohta Saue vallas, ei kujuta planeeritud ehitustegevus keskkonnariske ümbritsevale keskkonnale. Kui ala edasisel kasutamisel teostatavad tegevused ei kujuta vastavalt keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnaauditeerimise seaduse alusel olulist keskkonnamõju, puudub hoonete ehitusprojektide koostamisel vajadus viia läbi keskkonnamõjude hindamine.

6.2.2 Müra

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

6.2.3 Haljastus

Väljaspool kruntide hoonestusalasid on kohustus säilitada olemasolev kõrghaljastus. Hoonestusalas on soovituslik olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Planeeritava puittaimestiku liigilise koosseisu määramisel juhinduda olemasolevast haljastusest.

- Haljastuse täpsem lahendus esitada hoonete ehitusprojekti(de)s.

6.2.4 Sademevesi

Sademevesi immutatakse omal krundil pinnasesse.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamu ehitusprojektides.

6.2.5 Soojavarustus

Hoonete soojusega varustamiseks on soovitatav kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise (nt. maasoojus, päikese-, hüdro-, tuule- ja elektrienergia jne).

6.2.6 Jäätmed

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt järgnevatele õigusaktidele:

- Jäätmeseadus;
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt. joonis „Põhijoonis”.

6.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

6.3.1 Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale toimub lõunast Tutermaa-Vanamõisa teelt.

6.3.2 Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt. Igale planeeritavale elamumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis „Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter)” äärelinnale määratud normile.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS				
Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Üksikelamu	2 + 1	3	3
2	Üksikelamu	2 + 1	3	3
Planeeritud maa-alal kokku			6	6

6.4 TEHNOVÕRGUD

6.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Tekkiva Pos nr 2 krundi majandus-joogivee vajadus on kuni 1m³/ööp.

Pos nr 2 krundi vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud kinnistul asuvatest Kovek AS-i torustikest. Liitumispunktid jäävad tekkivale Pos nr 2 krundile. Pos 2 kinnistu kirdeosas asuvad Kovek AS-i vee- ja kanalisatsioonitorustikud on planeeritud osaliselt ümber tõsta Suurevälja tee 51 kinnistu piirile lähemale, täpsema ülevaate saamiseks vt tehnovõrkude koondplaani.

- *Täpsem lahendus esitada elamu ehitusprojektil.*

6.4.2 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 203435, vt Lisad nr 3.

Kääru tn 2 võrguühendus on ette nähtud Maide alajaama F1 fiidri toitel. Olemasolev võrguühendus 3x32A peakaitsmega on välja ehitatud Maide alajaama F1 fiidri õhuliini mastilt nr 7. Uue võrguühenduse jaoks on planeeritud liitumiskilp 3x25A peakaitsmega Maide alajaama F1 fiidri õhuliini mastile, mis jääb tekkivale Pos nr 2 krundile. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis asub võrguettevõtja mastil.

6.5 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tuleohutuse normatiivmaterjalid:

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 a. määrus nr 315
- EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6 „Tuletõrje veevarustus”

Planeeritavate hoonete tuleohutust iseloomustavad näitajad:

Pos nr	Hoone nimetus	Hoone kasutusviis	Minimaalne tulepüsivusklass	Tuleohutuskujateiste ehitistega
1	Üksikelamu	I	TP3	Min 8 m
2	Üksikelamu	I	TP3	Min 8 m

Pos nr 1 kinnistu põhjaosas asuv katusealune on planeeritud ümber tõsta hoonestusalasse.

Tulekustutusvesi saadakse tuletõrjehüdrandist, mis asub Tutermaa-Vanamõisa tee ääres, planeeringualast ca 30m kaugusel.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust.

6.6 ERINÕUDED

6.6.1 Servituudid

- Pos 1 ja 2 krundidel on isiklik kasutusõigus gaasitorustiku jaoks AS-i Eesti Gaas kasuks.
- Pos 2 krundile on vaja seada juurdepääsuservituut Suurevälja tee 49 kasuks.
- Pos 2 ja 3 krundidele on vaja seada tehnovõrguservituudid vee- ja kanalisatsioonitorustiku jaoks võrguvaldaja kasuks.

6.6.2 Koormatised, kitsendused

- Tutermaa-Vanamõisa maantee kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50m
- Tutermaa-Vanamõisa maantee sanitaarkaitsevöönd sõidutee äärest 60m
- Hüüru-Saue maantee kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50m
- Hüüru-Saue maantee sanitaarkaitsevöönd sõidutee äärest 60m
- Arheoloogiamälestis Asulakoht (reg nr 18976)
- Elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2m mõlemale poole liini telge
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaabli telge

6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- kinnistupõhine häiresüsteem, sh turvakaamerad;
- kontrollitunnet tõstab kinnistuisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil.