

SISUKORD

I DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA _____ LK3
2. TUGIPLAAN _____ LK5
3. PÕHIJONIS _____ LK5
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS _____ LK7
5. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD _____ LK8
6. HEAKORRASTUSE JA HALJASTUSE SKEEM _____ LK8
7. LIIKLUSSKEEM _____ LK8
8. TULEOHUTUSABINÕUD _____ LK9
9. KURIDEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE _____ LK9
10. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE _____ LK10

III LISAD

1. KATASTRIPLAAN
2. VÄLJAVÕTE HARJU MAAKOHTU KINNISTUSREGISTRIST
3. KOMMUNIKATSIOONIDE TEHNILISED TINGIMUSED

IV PROJEKTI JOONISED

EE-1	VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST	SKEEM
EE-2	VÄLJAVÕTE SAUE VEE JA KANALISATSIOONI ARENGUKAVAST SKEEM	
DP-1	TUGIPLAAN KOOS ASUKOHASKEEMIDEGA	M:500
DP-2	PÕHIJONIS	M:500
DP-3	ILLUSTRATIIVNE JOONIS	M 1:200

V KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

Käesolev detailplaneering käsitleb Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus, Meelespea tn 6, sihtotstarve elamumaa 100%, (katastritunnusega 72703:001:0002) asuva 1209 m² suuruse kinnistu planeeringut. Detailplaneering on koostatud kinnistu omanike esindaja Meelespea Haldus OÜ tellimusel. Koostamise aluseks on Saue valla ehitusmäärus 26.06 2003, Saue Vallavalitsuse korraldus 24.04. 2009.a. nr. 172 (tuginedes "Planeerimisseaduse" § 10 lg 5 ja 7 ja § 22' lg 2, "Halduskohtumenetluse seadustiku" § 9 lg 1 ja § 91 lg 1, Saue valla üldplaneeringule, Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 10. detsembri 2008 seisukohale ning arvestades Meelespea 6 kinnistu kaasomanike taotlust) maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta ja sellest lähtuvalt esitatud nõuded detailplaneeringu vormistamise kohta.

1.1 VASTAVUS VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 24.03.2009 korraldusega nr 171. Detailplaneeringu algatamisel võeti aluseks kehtiv Saue valla üldplaneering (Saue Vallavolikogu 25.08.2005 määrusega nr 006), mille kohaselt planeeritava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks oli määratud väikeelamute ala, põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Üldplaneeringu seletuskirja lk 38 kohaselt võis maakasutuse funktsioon koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 49% ulatuses maa-ala pindalast. Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon arutas oma 13. septembril 2011 toimunud koosolekul, kas tulenevalt planeerimisseaduse § 9 lõige 7 kohaselt antud detailplaneering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Komisjon asus seisukohale, et Meelespea 6 kinnistu detailplaneering ei muuda Saue valla üldplaneeringu põhilahendust ning seda võib edasi menetleda Saue Vallavalitsus. Antud piirkonnas koosneb hoonestus valdavalt ühe- või kahekorteriga elamutest ning korterelamutest ning seetõttu on ka ehituslikult õigustatud ühe- või kahekorteriga elamute ning korterelamute funktsiooni jätkamine.

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva 3-korruselise korterelamu seadustamist. Kinnistul asuvale hoonele on väljastatud Saue Vallavalitsuse poolt 10.04.2007 ehitusluba soklikorrusega 2-korruselise üksikelamu rekonstrueerimiseks, kõrgusega 10,2 m, ehitusaluse pinnaga 249,0 m². Üksikelamu on ebaseaduslikult ehitatud ümber 9 korteriga korterelamuks. Detailplaneeringuga viiakse vastavusse olemasolev olukord ja tuleviku nägemus kinnistu kasutamisest, kinnistu sihtotstarve ja hoone kasutusotstarve. Planeeritaval alal ja selle naaberkiinnistutel paiknevad valdavalt 1980-ndatel aastatel ehitatud suure mahuga eramud. Meelespea 6 kinnistul paiknes aastaid tühjalt seisnud „hoone“. Renoveerituna sai ta korterelamuks, seega muudeti hoone kasutusotstarvet. Ala on tihedalt seotud infrastruktuuridega, lähedal on riigi magistraaltee (Tallinn-Pärnu maantee) ja bussiühendus nii Tallinna kesklinnaga kui ka Saue linnaga. On olemas tsentraalsete trasside välja ehitamise arengukava, 400 m kaugusel asub korterelamute ala. Olemasolev hoone maht ei ületa kõrvalkinnistute üldist hoonemahtu.

Planeeringujooniste aluseks on litsenseeritud (litsents 427 MA-k) maamõõtja Vello Kruusi poolt koostatud maa – ala geodeetiline alusplaan, töö nr. V4- 09, mõõdistatud 03.04.2009

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

Kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest. Kinnistule uue hoonestusõiguse määramine (kuni 3-korruselise korterelamu, 10,2 m kõrge, 249 m²-se eh.aluse pinnaga, 700 m²-se suletud suurima brutopinnaga 9 korteriga korterelamu). Viimistlusmaterjalide määramine. Haljastuse lahendamine haljastus- ja maastikukujunduse seisukohalt kõige optimaalsemalt ja sellega seoses hoonestuse lahendamine. Heakorra, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine (määrata kõrghaljastus krundi pinnast vähemalt 15%). Vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2.TUGIPLAAN (olemasolev olukord).

Elamu asub Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus, Meelespea tn 6 krundil. Ala on eramajade piirkond, samas väga suurte eramute piirkond. Enamus naabruses asuvatest majadest on valminud või projekteeritud n.ö. „nõukogude aja” lõpus ning 500-700 m²-sed. Kinnistu on suurusega 1209 m². Olemasoleva hoone kõrgus maapinnast on 10,2 m, kasutatud on lamedat katusetüüpi. Krunt on rööpküliliku-kujuline ja asub pikema teljega kirde-kagu

suunaliselt, kirdepoolse küljega mööda juurdepääsuteed (Meelespea tn.), millisest on eraldatud 1,5 meetrise puitlippidest lihtsa aiaga.

Kagust ja edelast piiravad krundi teised elamukrundid, teine juurdepääsutee paikneb piki kinnistu edelapiiri, kuid seda eramu kasutada ei saa. Eramu on paigutatud krundil Meelespea tänava poolsesse tsooni, ehk siis kinnistu idanurka.

Vana suur eramaja on rekonstrueerimisprojektiga ümber ehitatud. Meelespea tänava poolsele krundi piirile on rajatud nii jalg- kui autovärv. Prügikonteiner asub sissesõidutee põhjapoolses küljes (näidatud ära Tugiplaanil).

Kõik kommunikatsioonid on perspektiivselt ette nähtud välja arendada ja krundi piirini ehitada (vesi, kanalisatsioon). Olemasoleval elamul on omal kinnistul puurkaev ja elektriühendus.

Krunt on heakorrastatud ja haljastatud. Olemasoleval kinnistul kõrghaljastus puudub.

Kanalisatsioonivesi kanaliseeritakse perioodilidelt tühjendatavasse tsertifitseeritud plastikmahutisse.

Piirete osas on kruntide vaheliste piiretena võrkaed.

3. PÕHIJONIS.

Hetke seisuga on aga renoveerimise käigus eramust ehitatud korterelamu, kuigi endise elamu mahus. Olukord sai kujuneda selliseks, kuna selles piirionnas olid 80-ndatel projekteeritud hiigelvillad. Paljudes kohtades, nagu ka sellel kinnistul, jäid nad oma ebapraktilise suuruse ja kohmaka lahenduse tõttu ühele perele elamiseks mittefunktsionaalseks ja seetõttu lihtsalt aastateks tühjalt seisma ning lagunesid tasapisi rüüstajate käe läbi, tekitades nii ümbruskonnas kriminaalse keskkonna.

Maja valdaja renoveeris küll elamu, aga nii, et sinna tekkis 9 väiksemat eraldi korterit, millised on hetkel ka kõik omaniku leidnud. Maja on renoveeritud mahuliselt küll ehitusloa saanud projekti järgi, aga ruumide kasutused on muutunud. Välisilme ja ehitusalune pind ning siseruumide pinnad vastavad siiski ehitusprojektile v.a. väikesed muudatused siseplaneeringus.

Planeeritavale krundile on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud nõuded:

1. Krundi täisehituse maksimaalseks protsendiks on planeeritud 20%.
2. Maksimaalne korruselisus: 3 korrust.
3. Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast on planeeritud 10,2 m.
4. Katus ühepoolse kaldega 3-5 kraadi.
5. Välisseina viimistluses hele krohv.
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 korraga kasutada mitte üle kahe erineva materjali. Mitte kasutada seinte välisviimistluses palkmaterjali ja rustikaalseid välisviimistluskive. Imiteerivate kattmaterjalide kasutamine on keelatud.
8. Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on ette nähtud 5 m.
9. Olemasolev hoonestusala koos kaugustega krundi piirist on ära toodud detailplaneeringu põhijoonisel. Planeeritava hoonestusaluse alana on ette nähtud ainult olemasoleva hoone hoonealune pind.
10. Planeeritavale krundile on ette nähtud ainult üks hoone – elamu, milles üheksa korterit.
11. Aiapiirded on olemasolevad.
12. Kinnistutevahelise piirina kasutada hekki ja kuni 1,5 meetri kõrgust võrkpiiret. Kõige soovitam lahendus oleks siiski piirete haljastusega asendamine.

Käesoleva detailplaneeringuga kinnistule uute hoonete rajamiseks ehitusõigust ei määrata ning olemasoleva hoone laiendamist ei kavandata.

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

4.1. Veevarustus

Planeeritav ala kuulub Saue valla reoveekogumisalal ning vesivarustus- ja kanalisatsioon on planeeritud lahendada vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale. Piirkonna vee-ettevõtjaks on määratud Saue valla volikogu otsusega Kovek AS. Vesivarustus ja kanalisatsioon lahendada Kovek AS-i tehniliste tingimuste alusel. Peale tehnovõrkude väljaehitamist tuleb olemasolev puurkaev tamponeerida. Piki Meelespea tänavat kulgeb perspektiivne 110 mm veetrass koos liitumispunktidega. Joogivee jaotustorustik rajatakse polüetüleentorudega (Dn32 mm, rõhuklass PN10). Torustiku läbimõõtude määramisel lähtuda arvutuslikust vooluhulgast. Veetorustiku rajamissügavus 1.5 planeeritavast maapinnast. Kulutuste jaotamiseks varustada kõik kinnistud veemõõdusõlmega. Tuletõrjeveresi väliseks tulekustutuseks saadakse trassile ehitatavast hüdrantist.

4.2. Kanalisatsioon

Planeeritav ala kuulub Saue valla reoveekogumisalal ning vesivarustus ja kanalisatsioon on planeeritud lahendada vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale. Piki Meelespea tänavat kulgeb perspektiivne 200 mm kanalisatsioonitrass koos liitumispunktidega.

4.3. Sademeveed

Hoonestusalale rajatakse drenaažisüsteemid ja juhitakse hoonestusalast edelasse olemasolevasse kraavi. Ülejäänud kinnistu sadeveed hajutatakse omal kinnistul.

4.4. Küte

Korterelamut köetakse hetkel elektriküttega.

4.5. Elektrivarustus.

Elektri projekteerimisel on lähtutud vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 175565 05.04.2010.a. Elamu energiaga varustamine näha ette olemasoleva elektrivarustuse baasil. n OÜ Jaotusvõrk on paigaldanud olemasolevale 0,4 kV õhuliini mastile kinnistu vahetus läheduses liitumiskilbi koos arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3x80 A. Kilbist jaotuskilpi on kinnistu omanik ehitanud elektri kaabli omal kulul.

4.6. Side.

Perspektiivselt lahendatakse planeeringuala sidevarustus sideteenuse pakkujate võrguarendusega.

5. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal ning vesivarustus- ja kanalisatsioon tuleb lahendada vastavalt Saue valla ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni arengukavale.

Planeeringuga nähakse ette piirkonnas tavapärase keskkonnakaitseabinõude rakendamine. Olmeveed perspektiivselt välja arendatavasse tsentraalsesse kanalisatsioonisüsteemi. Sadeveed immutatakse pinnasesse. Hoonestusala piirkonnast juhitakse dreanažiga sadevesi kinnistu juurde edelapiiri juures kulgevasse kraavi. Olmeprügi äravedu on tagatud juurdepääsuteega. Prügikastid on paigutatud kinnistu sissepääsu lähedale. Kinnistute jäätmekorraldus on reguleeritud Saue valla jäätmehoolduseeskirjaga.

6. HEAKORRASTUSE JA HALJASTUSE SKEEM.

Kinnistu tuleb heakorrastada ja haljastada vastavalt detailplaneeringuga ette nähtud mahus ja tingimustel. Kõrghaljastuse ala on ette nähtud vähemalt 15 % krundi pindalast. Sissesõiduala ja parkimise ala sillutatakse murukivisillutisega, et hajutada pinnasesse sadeveed ja suurendada rohelist ala kinnistul. Territoorium haljastatakse. Ehitisest ja siseteedest vabadele kohtadele külvatakse muru ja rajatakse õuehaljastus. Sissesõidutee juures on sorteeritud prügi kogumise koht. Krundi edala- ja loodepiirile rajataksekuni 1,5 m kõrgune hekk. Kinnistu lõunanurka rajatakse lastele väike mänguväljak ja liivakast. Kinnistu edelaosa haljastatakse 180 m² ulatuses kõrghaljastusega. Meelespea tn 6 kinnistule on tuleb rajada kõnnitee, autoparkla ja haljastus ning Nõlvaku tänava poolsele krundi piirile piirdeaed.

7. LIIKLUSSKEEM.

Planeeritav kinnistu paikneb Laagri alevikus, mööda tänavaid sõites 800 m kaugusel Tallinn – Pärnu maanteest. Ala piirneb vahetult Tallinna linna piiriga. Planeeringualani pääseb sealt maanteelt mööda Nõlvaku ja Udu tänavate kaudu sõites. Lähim ühistranspordiga tee on Tallinn-Pärnu maantee, seal asub ka lähim bussipeatus ca. 850 m kaugusel planeeringualast.

Kinnistul on planeeritud parkimine 13-le autole (1,4 kohta ühe korteriüksuse peale). Õueala parkimisala sillutatakse murukivisillutisega.

8. TULEOHUTUSABINÕUD.

Kinnistul on planeeringu järgselt kolmekorruseline korterelamu. Hoone tulepüsivusklass on TP2. Hoone tulepüsivuse nõuded peavad vastama Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315 (27.10.2004.a.), EVS 812-6:2005, EVS 812-3:2002 nõuetele. Hoonestusala määramisel on arvestatud tuletõrjekujadega vastavalt TP-2 klassi kuuluvate hoonete puhul. Tuletõrjehüdrant paikneb planeeritaval 110 mm planeeritaval veetrassil Udu tn. Ja Meelespea tn ristmikul, 50 m kaugusel elamust. Tulekustutusvesi (10 l/s) d 110 mm ühisveetorustikul.

9. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE.

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a. Planeeringuga määratakse kinnistutele haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, millised tagavad eelduse praeguse kinnistu maa-ala ümberkujundamiseks ja kasutusele võtuks korrastatud ja turvalise elukeskkonnana. Arhitektuursete võtetega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne). Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringiselt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks

naabrivalve loomine. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirete rajamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes.

10. Planeeringuga kavandatu elluviimine:

10.1 Huvitatud isik on kohustatud hiljemalt kolme (3) aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist taotlema Meelespea tn 6 kinnistul asuvale hoonele ehitusloa ning kasutusloa.

10.2 Huvitatud isik nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta Meelespea tn 6 kinnistul asuvale hoonele kasutusluba enne, kui Huvitatud isik on täitnud kõik alljärgnevad kohustused:

10.2.1 Meelespea tn 6 kinnistu on liitunud ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga ning kinnistul asuva hoone kõik kaasomanikud on allkirjastanud ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni teenuslepingu piirkonna vee-ettevõtjaga.

10.2.2 Meelespea tn 6 kinnistule on rajatud kõnnitee, autoparkla ja haljastus ning Nõlvaku tänava poolsele krundi piirile on rajatud Detailplaneeringuga ette nähtud piirdeaed.

10.2.3 Meelespea tn 6 kinnistul asuva hoone eluruumidest on moodustatud korteriomandid.

Seletuskirja koostas:
arhitekt Anu Kuningas