

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA

Uuesauna 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on seada ehitusõigus ühe väikeelamu rajamiseks. Detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 29.11.2005 nr 957 ja Saue valla üldplaneering ning Saue valla ehitusmäärus. Saue valla üldplaneeringu järgi asub Uuesauna 1 kinnistu väikeelamumaa sihtotstarbega alal.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Vanamõisa külas, Saue vallas, Harjumaal. Maaüksus paikneb Saue linnast põhjapool, Tallinn-Keila raudtee ja Tallinna ringtee vahelises nurgas, sillast ligikaudu 800m, raudteest 300m kaugusel. Uuesauna 1 maaüksuse suurus on 3008 m². Maapind on kaldega (kuni 1.5m) põhja suunas. Maa-ala on vana heinamaa, krundi kagunurgast algab väike võsastunud ala, läänes ~60m kaugusel on metsatukk.

Uuesauna maaüksusel on puurkaev ja 0.4kV õhuliin.

Piirinaabrite Kooli ja Uuesauna maaüksuste detailplaneering (TS-Projektbüroo OÜ töö nr 04-09DP) on kehtestamisel.

Uuesauna 1 maaüksuse sihtotstarve on elamumaa. Käesoleva planeeringuga käsitletava ala suurus on 0,9 ha.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine väikeelamu rajamiseks.

Planeeritavatele hoonetele antakse ehitusluba, kui on tagatud kinnistule juurdepääs ja tehnovõrkudega liitumise võimalus.

Hoosetusala vähim kaugus krundi piirist on neli meetrit.

3.1. Hoonestus

Elamu on planeeritud krundi lõunapoolsele osale, kus on krundi kõrgem osa ja algab kallak. Abihoone soovituslik asukoht on planeeritud krundi idaküljele.

- Elamu võib olla kuni 2-korruseline (1. korrus+katusekorrus), abihoone 1-korruseline.
- Krundi suurim hoonestusalune pind on 180 m² (krundi täisehituse % on 6,0), millest elamualunepind on kuni 120 m² ja abihoonealunepind kuni 60 m².
- Krundile võib rajada ühe elamu ja ühe abihoone.
- Elamu suurim kõrgus maapinnast 8 m; abihoonel 4,5 m.
- Katuse kalle kuni 32-45°.
- Min. tulepüsivusaste TP3.

3.2. Tee

Pääs krundile on Tallinna ringteelt, läbi Uuesauna kinnistu rajatud, hetkel mööda killustikkattega teed. On sõlmitud leping 03.07.2005 tee kasutamiseks Uuesauna kinnistu omaniku Marika Männiku ja Viktor Mironovi vahel.

Parkimine toimub oma krundil.

Peale Kooli ja Uuesauna detailplaneeringu kehtestamist on juurdepääs Uuesauna 1 maaüksusele mööda naaberkinnistute detailplaneeringus planeeritud kruntide-vahelist teed, milline kulgeb Uuesauna 1 kinnistu lääne- ja põhjapoolisel piiril.

3.3. Haljastus ja heakord

Krundi piirile on rajatud okaspuu hekk, on istutatud puid. Krundi haljastus lahendatakse elamuprojekti koosseisus.

Krundi piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Piirdena võib kasutada saetud või ümarpuitu (lipid, latid) või metallvõrku.

Krundi loodenurgas tee parema nähtavuse tagamiseks peaks piirde rajamisel tegema nurka poomkandi.

3.4. Jäätmemajandus

Krundile tuleb paigutada oma olmejäätmete konteiner. Soovitatavalt paigutada krundi sissesõidu lähedusse. Prügi äraveoks sõlmida leping prügi äravedu teostava ettevõttega.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Aktiivselt tuleks propageerida nn. naabrivalvet. Planeeritavate hoonete tulekahjusignalisatsioon peab olema ühendatud häirkeskusega. Krundile on sooviav rajada õuevalgustus, väravad ööseks lukustada.

TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala jääb Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava kohasele kogumisalale.

Water Ser Ehitusjuhtimise OÜ poolt on antud garantiikiri veega varustamiseks rajatava magistraalitoru kaudu läbi Uuesauna kinnistu. Arvestuslik veekulu on 0,8 m³/ööpäevas.

Kuni võimaliku ühiskanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseni on planeeritud reovee kogumiseks kasutada plastist kogumismahutit suurusega 10-12 m³. Sõlmida leping mahutit tühjendava firmaga.

Sadeveed immutatakse pinnasesse.

Peale Kooli ja Uuesauna maaüksuse detailplaneeringu kehtestamist, on vee- ja kanalisatsioonitrassidega võimalik liitumispunkt Uuesauna 1 kinnistust põhja pool.

4.2. Elektrivarustus

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt on välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 172464 08. 01. 2010.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 10 kW. Planeeringus on arvestatud eramu peakaitsemeks 3x20A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis ja seal lahendatakse ka toiteliin liitumiskilbist eramu peakilpi.

Vastavalt Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 172464 08. 01. 2010, näha etteplaneeritava eramu elektrienergiaga varustamine Kooli ja Uuesauna mü detailplaneeringuga "Saue" 35/10 kV toitealajaama "Tutermaa" 10 kV fiidriile planeeritavast alajaamast elektriliinidega. Liitumiskilp paigaldada kinnistu sissepääsu lähedusse.

4.3. Telekommunikatsioon

Planeeritava Uuesauna 1 maaüksuse eramu telefoniseerimine on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk.

5. TULEKAITSE ABINÕUD

Tuletõrje vesi saadakse Saue linnast.

Peale Kooli ja Uuesauna detailplaneeringus ette nähtud veetrasside väljaehitamist asub tuletõrje veevõtu koht Uuesauna 1 kinnistust 20 m põhja pool.

Hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele 27. 10. 2004 nr 315.

Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP3. Lähim naaberhoone on 47 m kaugusel.

Planeeritud hoonestusala on 4 m kaugusel krundi piirist.

Koostas: