

SELETUSKIRI.

SISSEJUHATUS.

Projekti koostamise aluseks on Tellija poolne sooviavaldus Arhitektuuribüroole Kersalu ja Nagel OÜ.

Projekteerimise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneerimise algatamiseks , nr. 713, 09.08.2001.

Planeeringu aluskaardina on kasutatud OÜ Nivello poolt koostatud maaüksuse plaani M 1:500, juuli 2001.a. Koordinaadid L-EST 92 süsteemis.

ASEND JA PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS.

Detailplaneeringuga käsitletav ala asub Saue vallas, Püha külas, Pere-Kaarle 3.

Kinnistu senine sihtotstarve on maatulundusmaa.

Kinnistu suurus on 2,43 ha.

Kinnistu paikneb kruusakattega Hüüru-Saue mnt. T-192 ääres. Kinnistule viib olemasolev kruusakattega (3kr) tee. Sama tee viib ka teistele piirnevatele kinnistutele.

Kinnistu kirdenurgas paikneb olemasolev kivi-elamu koos kahe abihoonega. Tegu on endise talu-elamu kompleksiga, mida piirab olemasolev korrastatud õu ja väljakujunenud haljastus.

Krundil paikneb olemasolev saht-kaev. Elamus on kuivkäimla.

Elamu on varustatud elektrienergiaga vastavalt Eesti Energia võrguteenuse lepingule.

Muid kommunikatsioonitrasse kinnistul ei paikne.

ARHITEKTUURNE LAHENDUS.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kehtestada planeeritavale kinnistule lõplikud maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt Planeerimise ja Ehitusseadusele.

Kehtivad normatiivid ja piirangud on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Asjaõigusseadusele, Tuletõrje eeskirjadele, Planeerimis- ja ehitusseadusele jt. kehtivatele seadustele ning on toodud planeeringu seletuskirjas ja märgitud põhijoonistele.

Kinnistu jagatakse kaheks eraldi krundiks. Olemasolev elamukompleks eraldatakse ülejäänud maatulundusmaast. Vastavalt sellele saavad kaks erinevat krunti ka erinevad sihtotstarbed. Põllumaa jääb maatulundusmaa sihtotstarbega ja elamukrunt saab elamumaa sihtotstarbe.

Elamumaa krundile on lubatud ehitada kuni kahekorruseline elamu ja kuni kaks abihoonet. Krundi maksimaalne täisehituse protsent on 1% ja ehitusaluse pinna suurus on 320 m² (olemasolev on praegu 270m²).

Hoonete maksimaalne harjakõrgus maapinnast on max. 8,5m .

Hoonete tulepüsivusaste on tuldkartev. Hoonetevaheline minimaalne vahekaugus on 10m ja kaugus krundi piirist 5m.

HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Detailplaneeringus säilitatakse olemasolev haljastus. Täiendavalt rajatakse kõrghaljastust. Viimane ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Krundi piirile rajatakse võrkpiire, max. h= 1,5 m. Piire varjatakse hekiga.

Prügi kogutakse konteinerisse ja hoiustatakse omal krundil. Äraveo osas sõlmitakse lepingud mõne seda teenust pakkuva firmaga. Krundi valdaja peab tagama prügi regulaarse väljaveo.

Kõiki haljastuse ja heakorratöid on soovitatav läbi viia eriprojektide alusel. Hoolikalt tuleb suhtuda kõrghaljastuse pidevasse hooldamisse, vältida okste kasvamist õhuliinidesse.

Krunt on varustatud veega olemasolevast saht-kaevust.

TEHNOVÕRGUD JA KOMMUNIKATSIOONID.

ELEKTRIVARUSTUS.

Kinnistu on varustatud elektrienergiaga vastavalt kliendi ja Eesti Energia vahel sõlmitud elektrienergia ostu-müügi ja võrguteenuste osutamise lepingule nr. 27822763-1/ 15.08.2001.

Leping on lisatud detailplaneeringule ja uusi võrguühendusi ei projekteerita.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Kinnistul paikneb olemasolev saht-kaev, sanitaar-raadiusega 10m, kust saadakse vajaminev joogivesi.

Elamu kanaliseeritakse plastikmahutisse $V=9m^3$ (näit. Fertil). Omanikul sõlmida väljaveo leping litsentseeritud heitvete käitlus firmaga.

Sadeveed juhitakse pinnasesse. Krundile drenaazi ei ole projekteeritud.

KEHTIVAD PIIRANGUD

TULEOHUTUSNÕUDED.

Alus: Tuleohutuse üldnõuded. Määrus nr. 25, 3.juuli 1998.a.

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumile ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

SERVITUUDID.

Alus: Asjaõigusseadus. (vastu võetud 9. juuni 1993)

Liiniservituudid §188

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, side-, elektri- ja muid liine.

Teeservituut §186

- (1) Jalgteeservituut annab õiguse käia ja sõita jalgrattaga mööda jalgteed läbi teeniva kinnisasja. Sõidutee servituut sisaldab jalgtee servituuti.
- (2) Sõidutee servituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõidutee servituut sisaldab jalgtee servituuti.

Servituudi laiuseks (vt. Maakasutuskaart) on kehtestatud üldjuhul tee laius ja 1,5 m riba mõlemale poole teed (lumekoristamise jms. Võimaldamiseks).

Need ja kõik ülejäänud võimalikud servituudid kehtestatakse kinnisomandile kinnistusraamatus. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega.