

## SELETUSKIRI.

### SISSEJUHATUS.

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

Projekti lähteülesanne on koostatud Saue valla arhitekti, U. Elmiku poolt ja kinnitatud 20.nov.2000 Saue vallavanema poolt.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

- Saue-Laagri generaalplaaniga (1995; taaskehtestatud 1997.a.)
- Olemasolevate kinnistutega;

Aluskaardina on kasutatud OÜ "Eramaake" (litsents 243 MA-k 27.08.1996) poolt koostatud topograafilist plaani M 1:500 (nov. 2000.a.).

### ASEND JA PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS.

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub Saue Vallas, Vanamõisa külas, Suurevälja põik tänava lõpus. Krundi senine sihtotstarve on elamumaa.

Krundi suurus on 9221 m<sup>2</sup>. Juurdepääs krundile on tagatud Suurevälja põik tänavalt.

Krundil paikneb praegu olemasolev elamu koos kahe kõrvalhoonega. Elamu on piiratud aiaga (umbes 1600 m<sup>2</sup> suurune krundiosa) ja selle õu on haljastatud. Kasvavad mõned viljapuud. Ülejäänud krundiosa on lage põllumaa. Olemasolev looduslik kõrghaljastus sellel puudub.

Oleval elumajal on olemas elektri-, side- -varustus. Vesi saadakse oma krundil olevast (maja all asuvast) puurkaevust ja kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevude baasil.

Eraldiseisva krundiosa all ei ole olemasolevaid tehno- võrke. Territoorium on tasane, omades minimaalset kallet lääne suunas (suurim kõrgusmärkide vahe on 35.20.....33.51)

## ARHITEKTUURNE LAHENDUS.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeritav ala kruntideks ja kehtestada planeeritavatele kruntidele lõplikud maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt Planeerimise ja Ehitus-seadusele.

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.

Planeeritav territoorium on jagatud lisaks olemasolevale elamukrundile veel neljaks elamukrundiks. Suurevälja põik tänava otsa on planeeritud rajada puurkaev planeeritavate kruntide veega varustamiseks. Suurevälja põik 4 krundi tagant on jäetud teemaa-ala pääsuks tagumistele kruntidele, laiusega 12m.

Kruntidele on lubatud ehitada maksimaalselt üks väikeelamu ja üks abihoone.

Elamu lubatud korruste arv on kaks.

Krundi maksimaalne täisehituse protsent on 20%.

Elamute maksimaalne kõrgus maapinnast max. 8,5 m.

Eraldiseisva abihoone max. harja kõrgus maapinnast 4,0m.

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

Kruntide piirete maksimaalne kõrgus on  $h=1.6$  m. Soovitavalt kasutada kruntide tänavapoolsete piirete rajamisel looduslikke materjale (puit või kivi-aedu). Kruntide omavaheliseks piirdeks võib kasutada võrkpiiret. Kõikidel kruntidel nähakse ette koht jäätmete ladustamiseks konteineritesse.

Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimisloaga.

Tagada tuleb juurdepääs kõigile krundil paiknevatele ja asjaõigusseaduse kohast servituuti omavatele liinidele ja trassidele.

## TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE.

Planeeringus on kavandatud pikendada olemasolevat Suurevälja põik teed kuni planeeritava kinnistu lõpuni, kus see lõpeb nõuetekohase tupikuga ja ümberpööramise platsiga päästeameti ja teiste

eriteenistuste autodele. Tänavava maa-ala laius on Suurevälja põik teel praegu 8m. Sõidutee laiuks on planeeritud 5m.

Planeeringus on kavandatud ühendustee Suurevälja põik 4 ja 6 kruntide vahelt põhjasuunas. Siin on tänavamaa-ala laiuks planeeritud 12m ja sõidutee laius on samuti 5m.

Planeeritav ala on suhteliselt tasane. Lähtudes olemasoleva krundi ning Suurevälja põik tee kõrgusest on lahendatud antud ala vertikaalplaneerimine. Täitekõrguseks vertikaalplaneeringu järgi tuleb vähem kui 0,5m.

Teed on ilma äärekivita, 0,5m laiuste killustikservadega. Teele on antud pikikalle 0,005...0.007 ning põikkalle 0.02. Insenervõrkude trassid on paigutatud tee-äärsete haljasribade alla.

Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaazid. Lisaks on parkimiskohad 2-le autole garaazi ees. Põhimõtteliselt saab parkida ka kruntidele sissesõidul.

#### 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= 1,6 m. Piire varjatakse hekiga, rajades nii kaitsehaljastus tänavava ja krundi vahele.

Prügi kogutakse konteineritesse(igal elamul oma) ja hoiustatakse omal krundil. Äraveo osas sõlmitakse lepingud mõne seda teenust pakkuva firmaga. Krundi valdaja peab tagama prügi regulaarse väljaveo.

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

9

## ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

NR.	AADDRESS	KRUNDI PLAN. SIHT- OTST ARVE	KRUNDI PLAN. SUURUS M2	MOODUSTATAKSE KINNISTUTEST	LIIDETA- VAD, LAHUTA- TAVAD OSAD	SENINE SIHTOTSTARVE
1.	SUUREVÄLJA PÕIK 4	EE	1592.0	72701:002:1730	-	EE
2.	SUUREVÄLJA PÕIK 6	EE	1462.0	72701:002:1730	-	EE
3.	SUUREVÄLJA PÕIK 6A	EE	1505.0	72701:002:1730	-	EE
4.	SUUREVÄLJA PÕIK 8	EE	1860.0	72701:002:1730	-	EE
5.	SUUREVÄLJA PÕIK 10	EE	1195.0	72701:002:1730	-	EE
6.	SUUREVÄLJA PÕIK 12 Puurkaevu maa-ala	Js	755.0	72701:002:1730	-	EE
7.	RIKKO TEE maa-ala	L	852.0	72701:002:1730	-	EE

## TEHNOVÕRGUD JA KOMMUNIKATSIOONID.

### ELEKTRIPAIGALDIS.

Käesoleva osaga on lahendatud viie eraldi eramuga planeeritava kinnistu ja puurkaevu elektrivarustus.

Vastavalt jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 5534 on eramute toiteks planeeritud olemasolevast Aiaääre 10/0,4kV alajaamast kaabelliinid AXPK- 4\*120 mm<sup>2</sup> ja AXPK- 4\*95 mm<sup>2</sup>.

Kinnistute piiridele on paigaldatud kuus transiitkappi koos kahetariifsete arvestussüsteemidega ja sisestusautomaadiga 3\*C25A, mõõtekilpidega. Toide mõõtekilpidest kuni eramu jaotuskeskusteni on planeeritud maakaabliga AXPK- 4\*16mm<sup>2</sup>.

Planeeritaval alal olemasolevad õhuliinid demonteeritakse.

Pingesüsteem on 3N~ 380 V. Eramute juhistikusüsteem TN-S. Ühe eramu tarbimisvõimsus on 14 kW, koguvõimsus (trafokoormus) 45kW.

### TELEFONSIDE

Telefonside detailplaneeringus ei käsitleta, kuna Tellija kaalub erinevate operaatorfirmade pakkumisi.

Side projekteeritakse tööprojekti staadiumis (vajalikud territooriumid trassidele on tagatud).

Planeeringus nähakse ette kruntide sideteenus mobiilside baasil.

### TELEVISIOON.

Piirkonnas puudub kaabeltelevisiooni võrk. Iga eramu paigaldab autonoomse vastuvõtuantenni.

## VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

### VEEVARUSTUS

Planeeritud elamukruntide läheduses puudub joogiveesüsteem. Majandusjoogivee saamiseks tuleb rajada uus puurkaev. Puurkaevu võimsus ja sügav- veepumba suurus määratakse pärast puurkaevu valmimist.

Arvutuslikud veekulud: 4m<sup>3</sup> (1m<sup>3</sup> iga krundi kohta)  
1,2 l/s

Tänavatorustik rajada plasttorudest DN40 PN10. Iga krundi kohale, kuni 0,5m piirist jätta pika spindliga maakraan DN25 majaühenduse tegemiseks (liitumispunkt).

#### KANALISATSIOON

Planeeritud kruntide läheduses tsentraalne kanalisatsioon puudub. Eramute heitveed juhtida plastist mahutitesse, igal krundil eraldi,  $V=6m^3$ .  $10m^3$ .

Pärast kanalisatsiooni väljaehitamist juhtida eramute heitveed tänavavõrku.

Arvutuslik heitvee kogus igalt krundilt 1 m<sup>3</sup>/d.

Sadeveed juhitakse pinnasesse. Kruntidele дренаazi ei ole projekteeritud.

#### KEHTIVAD PIIRANGUD.

#### TULEOHUTUSNÕUDED.

Alus: Tuleohutuse Üldnõuded. Määrus nr. 25 3.juuli 1998.a.

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

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

#### SERVITUUDID.

#### LIINISERVITUUDID § 188

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

#### VEEJUHTIMISSERVITUUT §189

Veejuhtimisservituut annab õiguse:

1. juhtida oma kinnisasjale vett läbi võõra kinnisasja,
2. juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja.

Kui vee juhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimist torustikus.

Kui veejuhtmete asendit ja mahtu ei ole määratud, määratakse need kindlaks Asjaõigusseaduse §187 sätestatud korras.

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

Arhitekt M.Kersalu,  
Tel. Fax. 6232001,  
12113 Tallinn