

## **SELETUSKIRI**

### **1. ÜLDANDMED**

Asukoht: Harjumaa, Saue vald, Vatsla küla, Saare (Jaan I maatükk V)

Tellija ja omanik: Heinar Saar

#### **1.1 Sissejuhatus**

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 09.11.2000. a. käskiri nr. 1101, detailplaneeringu algatamise kohta Saue vallas, Vatsla külas, Jaan I maatükk V (72701:001:1025).

Planeeritav ala paikneb Vatsla külas, olles piiratud põhjast A/Ü-ga Vatsla 7, läänest, lõunast idast naaberkinnistutega.

Käsitleva maa-alal suurus 3.8 ha. Kinnistu senine maakasutus sihtotstarve maatulundusmaa (M).

### **2. PLANEERINGU LÄHTEANDMED**

Planeeringu koostamisel on kasutatud GEM-TAL OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani.

#### **2.1. Hoonestus ja rajatised**

Vaadeldaval maaalal hoonestus ja kommunikatsioonid puuduvad. Maa-ala poolitab kruusatee (nr. 727229).

#### **2.3. Haljastus**

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, väikse langusega lõuna suunas. Käsitleva ala on enamuses lage (tegemist on loodusliku rohumaaga). Kinnistut poolitab kruusatee, teest lõunapoolsel alal esineb kadakaid ja mände.

## 2.4. Tehnovõrgud

Maa-alal puudub tsentraalne veevarustus ning kanalisatsioon. Kanalisatsioon lahendatakse kogumismahutitega igal krundil eraldi. Vesi saadakse rajatavast puurkaevust.

## 3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Projekti koostamise eesmärgid:

Kinnistu Jaani 1, maatükk V planeerimine, krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine, heakorrasuse ja haljastuse lahendamine, keskkonnakaitseabinõude määramine, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkude lahenduse koostamine, maa sihtotstarbe määramine.

### 3.1. Üldlahendus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt Ehitus- ja Planeerimisseadusele. Määratakse tehnovõrkude paiknemine antud maa-alal ning määratakse piirangute kehtestamise vajadused ja ulatus. Samas määratakse kindlaks transpordimaa.

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 17 uue pereelamukrundi, 2 tootmismaa ja 2 teemaa krundi moodustamiseks.

Maakasutuse bilanss sihtotstarbe järgi:

▪ elamumaa (EE)	30027 m <sup>2</sup>
▪ tootmismaa (T)	2501 m <sup>2</sup>
▪ transpordimaa (L)	5882 m <sup>2</sup>
Planeeritava ala pindala	38410 m <sup>2</sup>

Elamukrunte ja maad läbivate tehnovõrkudega alale on määratud kitsendused vastavalt maakasutuse hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hooldamist. Kinnisomandi kitsendused kehtestatakse kinnisomandile Kinnistusraamatus.

### **3.2. Krundi ehitusõigus**

Kruntidele on määratud ehitusõigus vastavalt Ehitus- ja planeerimisseadusele ja tuleohutuse üldeeskirjadele. Ehitusalade määramisel on arvestatud olemasolev haljastusega. Käsitletavasse elamukvartalisse on planeeritud 17 uut elamukrunti, 2 transpordimaa krunti ning tootmismaa krunt.

### **3.3. Arhitektuurne lahendus**

Planeeritud väikemajad on ette nähtud paigutada kruntidele ehitusalasse, ehitusjoonest tahapoole. Elamuid võib ehitada maksimaalselt 2-korruselistena, kõrgusega maapinnast 9,0 m.

### **3.4. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted**

Teed kuuluvad asfalteerimisele. Vertikaalplaneerimise joonisel on näidatud teede põhimõtteline vertikaalne lahendus seotuna olemasolevate kõrgusmärkidega, sammuti teede horisontaalne sidumine. Täpsem lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus, täpsustatud topo-geodeetilisel alusplaanil. Parkimine on ettenähtud omadel kruntidel.

### **3.5. Haljastus ja heakord**

Ehitusalad krundil paiknevad nii, et säiliks olemasolev kõrghaljastus. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Iga uue elamukrundi täpne haljastus ja heakorrastus tuleb lahendada konkreetsete ehitusprojektide koosseisus. Elamukrundid haljastada madal- või kõrghaljastusega, krundi teepoolsed küljed piirata hekkiga või kõrghaljastusega. Prügi kogumine ja hoidmine toimub omal krundil. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

### **3.6. Hoonetevahelised kujud**

Hoonetevahelised kujud vastavalt Ehitus- ja planeerimisseadusele ja tuleohutuse üldeeskirjadele.

Elamumaale on kantud ehitusala piirid arvestades nii hoonestuse kui ka tuletõrje eeskirju. Ehitusala kaugus krundi piirist minimaalselt 5m. Ehituste vahelised minimaalsed tuleohutuskujud vastavalt EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus Osa 1. Üldeeskiri".

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustus rajatavast puurkaevust mille sanitaarkaitseala 30 meetrit, lisana Keskkonnaministeeriumi nõusolek puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks, 08.05.2001, nr. 11-2/1419.

Planeerimisskeemi kohaselt tuleb ehitamisele 17 pereelamut. Reovetekogumine lahendatakse igal krundil eraldi. Heitvesi kogutakse vettpidavasse (klaasplast) kogumismahutitesse ja veetakse purgimiskohta Saue Vallavalitsuse kehtestatud korda järgides.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse tuletõrjehüdrandi baasil vastavalt tehnovõrkudeleplaanile. Tuletõrjehüdrandid on rajatud veetrassile 150m tagant, mis tagavad 5 l/s kolme tunni jooksul, teise variandina soojustatud tuletõrjemahutid  $2 \times 54 \text{ m}^3$ .

### 4.2. Elektrivarustus.

Elektrivarustus detailplaneerimisega planeeritud kruntidele lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Taliin-Harju Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 4088 29.05. 2001.a.

Elamukvartal saab toite planeritavast komplektalajaamast ( 10 /0,4 / 0,23 kV , 320 kVA ).

Elektrilise koormuse moodustavad 17 planeeritavat eramut peakaitsetega 3 x 25A ja puurkarv- pumbamaja

Kvaralisisene keskpinge- ja madalpingevõrk lahendada kaabelliinidena.

Ette on nähtud järgmised liitumiskilbid:

1 x ( 3f , 25 A )	1 tk
2 x ( 3f , 25 A )	7 tk
3 x ( 3F, 25 A )	1 tk

Tänavavalgustus lahendada kaabelliinina toitega alajaamast.Mastid paigaldada kvartalisisese tee äärde

Eramute telefoniseerimine on võimalik vastavalt sidevarustuse tehnilistele tingimustele.

Elamukvartali alajaama ühendamiseks keskpinge võrku on ettenähtud Harku alajaama Väana fiidrist 10 kV õhuliin 1, 1 km ulatuses ja elamukvartali sees 10 kV kaabelliin 150 m ulatuses.