

SISUKORD

Seletuskiri

1. Olemasolev olukord
2. Projektlahendus
- 2.1. Kruntide ehitusõigused, arhitektuur, haljastus ja heakord
- 2.2. Teed ja liiklus
- 2.3. Tehnovõrgud
- 2.4. Kinnisomandite kitsendused
- 2.5. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse ning kuritegevusriskide ennetamine

Kooskõlastused

Joonised

1. Asend
2. Tugiplaan
3. Detailplaan

Lisad

1. Detailplaneeringu algatamise otsus
2. Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused
3. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused
4. Väljavõtteid kinnistusregistrist

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala, Sarapiku-1 kinnistu, asub Saue vallas Vanamõisa külas ja piirneb Harku vallaga (vt joonis 1 "Asend"). Kinnistust ca 120 m kaugusel lõunas on riigimaantee T-11 "Tallinna ringtee". Maanteelt Valingu bussipeatuse lähedalt on rajatud kruusakattega juurdesõidutee metsas (segamets sarapikust alusmetsaga) asuva väikese elamutegrupini (6 krunti, mõned alles rajamisel hoonetega), millest üks on Sarapiku-1 kinnistul olev majapidamine.

Sarapiku-1 kinnistu rekvisiidid:

- kü tunnus 72701:002:1230;
- reg nr 13690;
- pindala 15395 m²;
- sihtotstarve Elamumaa;
- omanik Peeter Tammist.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

- **Sorvali**, kü 72701:002:0324, kinnistusregistris ei ole veel registreeritud, pindala 3,74 ha, sihtotstarve Maatulundusmaa, omaniku andmed ei ole teada, maaüksust läbib eelpoolnimetatud juurdesõidutee;
- **Sarapiku**, kü 72701:002:0263, reg nr 4042, pindala 2188 m², sihtotstarve Elamumaa, omanik Pille Valdmäe;
- **Sarapiku 2**, kü 72701:002:0264, reg nr 58123, pindala 6567 m², sihtotstarve Elamumaa, omanik Anu Voolpriit;
- **Uuesauna 1** (Harku vallas), kü 19801:012:0960, reg nr 26527, pindala 4,01 ha, sihtotstarve Maatulundusmaa, omanik Sirle Sillaste.

Sarapiku-1 kinnistu on ühe majapidamisega, suures osas kõrghaljastusega (hõreda heakorrastatud metsaga) kaetud ja edelast kirde suunas laskuva reljeefiga (maapinna kõrgused vahemikus 36,63...39,37 m). Majapidamises on puurkaev, reovete kogumismahuti, rajatud on side- ja elektriühendus (vt joonis 2 "Tugiplaan").

Koostatud, kuid veel kehtestamata Saue valla üldplaneeringu kohaselt on elamutegrupi ja maantee vaheline ala ette nähtud kaitsehaljastuseks. Elamutegrupist põhjapoolset ala nähakse tulevase elamupiirkonnana. Koostamisel on ka Saue valla Saue linnaga piirnevate Vanamõisa, Aila ja Jõgisoo külade (osaline) üldplaneering (vt ka lisa 1), millega seoses on arutluse all piirkonna veevarustuse jm üldised küsimused, kuid tehnovarustuse väljaarendamise tähtajad on veel teadmata.

Sarapiku-1 omanik soovib jagada oma kinnistu kaheks elamukrundiks.

2. PROJEKTLAHENDUS

Sarapiku-1 kinnistu on jagatud kaheks elamukrundiks, millest ühe (olemasoleva hoonestusega) ehitusõigust on veidi suurendatud ning teisele on määratud ehitusõigus analoogiliselt paikkonna hoonestuse mahtudega.

Uus kavandatava majapidamisega krunt jääb maanteest kaugemale kui olemasolev, mis ei ole vastuolus maanteega seotud tervisekaitse põhimõtetega.

Kuna piirkonda rajatav tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon on kaugema perspektiivi küsimus, siis lahendatakse veevarustus lokaalse puurkaevu rajamisega ning reovete kogumine mahuti paigaldamisega. Sidevarustus lahendatakse RAS1000 või RDSL raadiotelefonisüsteemi ning elektrivarustus kinnistul paikneva 0,4 kV õhuliini basil (vt tehnilised tingimused).

2.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED, ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Joonisel 3 on määratud planeeritavate kruntide ehitusõigused:

Jrk nr	1	2
Aadress (sh ettepanek)	Pähkli SARAPIKU 6	Sarapiku-1
Kü tunnus	Määratakse registreerimisel	72701:002:1230
Pindala (m ²)	4374	11022
Sihtotstarve	Elamumaa	Elamumaa
Suurim hoonete arv	1 elamu, 1 abihoone	1 elamu, 1 abihoone
Suurim ehitusalune pind (m ²)	200	300
Suurim täisehitus (%)	4,6	2,7
Suurim korruselisus	1,5	1,5
Suurim kõrgus (m)	8,5	8,5
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3	TP3

Arhitektuur

Rajatav koone võiks olla kaldkatusega.

Piirdeaia rajamisel tagada teenindustranspordi tagasipõrdevõimalus.

Haljastus

Haljastuse küsimused lahendada projektistaadiumis.

Heakord

Uuele krundile paigaldada prügikonteiner. Jäätmed tuleb likvideerida vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

2.2. TEED JA LIIKLUS

Maanteeamet nõustus (läbirääkimistel) ühe majapidamise lisandumisega olemasolevale mahasõidule riigimaanteelt T-11 "Tallinna ringtee".

Juurdesõidutee Sarapiku-1 kinnistule ja naaberelamuteni kulgeb läbi Sorvali maaüksuse. Kuna puudub valla seisukoht tee staatuse osas (nt kas kohalik maantee või tänav) ning Sorvali maaüksuse omaniku andmed on eeldatavasti tegemist avaliku kasutusega erateega.

Joonisel 3 on markeeritud juurdesõidutee 4 m laiuselt, mis on minimaalselt vajalik ("erandlik") laius kahe-suunalise liikluse toimimiseks väikese liiklusintensiivsuse (<25 a/h) ja -kiiruse (30 km/h) puhul. "Hea" sõidutee laius oleks 4,4 ja "rahuldav" 4,2 m. Koos tugipeenardega peaks sõidutee laius olema 5,5 m.

Praegu on juurdesõidutee laius 3,5 m, mis rahuldab ühesuunalise ja teenindusliikluse (prügi- ja fekaaliveo, päästeteenistuse, lumetõrje, ehitus- jm transport) nõudeid tee laiuse osas. Mõeldasõitudeks võib kaaluda alternatiivina taskute rajamist.

Päas juurdesõiduteelt rajatavale krundile (nr 1 joonisel 3) on ette nähtud läbi Sarapiku-1 kinnistu järelejääva osa (krunt nr 2) servituudina. Mõlemal krundil tuleb mahutada minimaalselt 2 autot (normatiivne parkimiskohtade arv) ning tagada tagasipöördevõimalus teenindustranspordile.

Juurdesõidutee, avaliku kasutusega eratee, kaitsevööndi laius on 10 m äärmise raja teljest.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus ja kanalisatsioon

Uuele elamukrundile rajatakse 10 m sanitaarkaitsevööndiga puurkaev ning paigaldatakse reovete kogumismahuti, mille asukohad täpsustatakse projektistaadiumis.

Projektistaadiumis lahendada uushoonestuse tuletõrje veevarustuse küsimus.

Piirkonnas puudub tuletõrje veevõtukoht ning see oleks õigem lahendada elamugrupi kohta tervikuna nt koostamisel oleva Saue linna lähiala üldplaneeringu staadiumis.

Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele nr 52700, 27.09.2004.a, on rajatava elamu elektrienergiaga varustamine ette nähtud krundi piiril 0,4 kV õhuliini mastil liitumiskilbist. Olemasolev 1-kohaline liitumiskilp asendatakse 2-kohalise liitumiskilbiga.

Elektrirajatise kaitsevööndist ja servituudi vajadusest loe ptk-s 2.4.

Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 3047896, 07.09.2004.a lahendatakse uue elamukrundi sidevarustus RAS1000 või RDSL raadiotelefonisüsteemi baasil.

Sarapiku-1 kinnistul on praegu sidekaabliga ühendus kaugemaloleva Elioni võrguga. Planeeringualal olev sidekaabel kuulub kinnistu omanikule. Kinnistu jagamisel tuleb seada krundile 1 servituut Sarapiku-1 kinnistu kasuks sidekaabli hooldamiseks. Kokkuleppel Sarapiku-1 kinnistu omanikuga võib sidekaabli ümber paigutada, kui see jääb ehitusele ette. Sidekaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus on 2 m mõlemale poole.

Välisvalgustus

Välisvalgustus lahendada vajadusel krundisisesele projektistaadiumis.

Küte

Hoonete kütmine lahendatakse projektistaadiumis.

2.4. KINNISOMANDITE KITSENDUSED

Krundil 1 on järgmised piirangud:

- olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Sarapiku-1 kinnistu kasuks;
- rajatava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 m.

Krundil 2 on järgmised piirangud:

- olemasoleva 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Eesti Energia AS kasuks;
- olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 m;
- eratee kaitsevöönd 10 m äärmise raja teljest.

2.5. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE NING KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimisnormidega EPN 10 "Ehitiste tuleohutus".

Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku piiramiseks on ette nähtud ehituskeeluvööndid 5 m krundi piirist.

Tuletõrje veevarustuse küsimus lahendada hoone projektistaadiumis või piirkonna üldplaneeringu koostamisel.

Keskkonnakaitse

Rajatavad elamu ei ole keskkonnale ohtlik. Reoveed suunatakse regulaarselt tühjendatavasse mahutisse. Rajatavale puurkaevule on ette nähtud 10 m laiune sanitaarkaitsevöönd.

Tervisekaitse

Rajatav hoone paikneb metsas, mis on koostamisel oleva üldplaneeringuga ette nähtud maantee kaitsehaljastuseks. Hoone rajatakse maanteest kaugemale kui olemasolev majapidamine.

Kuritegevusriskide ennetamine

Peremehe lisandumine suurendab koha turvalisust.