

## Seletuskiri

### 1. Üldosa

Käesoleva töö koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr 118 18. veebr. 2003 "Detailplaneeringu algatamine SARAPIKU-3 maaüksusel".

Projektis on kinnistu jagatud kruntideks, määratud hoonestamise tingimused, lahendatud juurdesõiduteed ja insenervõrgud. Planeeritud elamugrupi hooned on kohaliku veevarustuse (puurkaev) ja kanalisatsiooniga (kogumiskaevud) ning elektrifitseeritud. Soojusvõrku ei ole ette nähtud: elamutes on lokaalne keskküte tahkel kütusel.

Detailplaneering on koostatud vastavuses "Planeerimisseadusega" ja muude kehtivate projekteerimismõistega.

### 2. Olemasolev olukord

#### 2.1. Asukoht

Kinnistu katastritunnusega 72701:002:0265 ning pindalaga 4702 m<sup>2</sup> kuulub hr Marko Nummertile. Maakasutuse sihtotstarve - elamumaa. Kinnistu paikneb Saue alevikus hõreda asustusega piirkonnas.

Planeeritav ala on võrdlemisi tasase reljeefiga (väike kalle loode suunas). Maaüksuse põhjakülge on piiritletud kuusehekiga ja idakülge – lehtpuusaluga. Kõrghaljastus ulatub üle krundi piiride kirde- ja lõunasuunas. Hooneid ega rajatisi krundil ei ole.

#### 2.2. Piiravad tingimused

Elektrimadalpingeliinidel arvestada ohutuskuja 4 m.

Sissesõidutee on kõigile kruntidele ühine, mis jääb avalikku maakasutusse ja ei piirata taraga.

### 3. Planeering

#### 3.1. Kruntide jaotus

Vastavalt omaniku soovile jagatakse olemasolev kinnistu kolmeks krundiks maakasutuse sihtotstarbega "elamumaa". Kruntide hoonestamiseks ette nähtud maa-alad asuvad kinnistu kesk- ja lääneosas, jättes puutumata kuuseheki põhjapool ning lehtpuusalu kagus.

Kinnistu edelanurgas olev teealune ala (kõigile kruntidele pääsemiseks) on eraldatud avalikku kasutusse.

#### 3.2. Nõuded kruntide hoonestamiseks

Igale krundile võib ehitada ühe elamu ja kaks abihoonet eraldiseisvalt või plokistatult. Täisehituse % on max 13. Hooned võivad olla 1- või 2-korruselised, maksimaalse kõrgusega kuni 12 m. Katusekalle vahemikus 20°-45°. Harjajoon on risti või paralleelne avaliku kasutuse teega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole. Ehitusjoone kaugus krundi piirist on varieeruv, kuid kusagil ei ole see piirile lähemal kui 5 m. Välisviimistluses on kolm võimalust: kas puhta vuugiga või krohvitud kivivooder või värvitud laudvooder.

Hoonete paigutamisel kruntidele tuleb jälgida, et säiliks olemasolev kõrghaljastus.

Igale krundile näha ette parkimisvõimalus 2-3 autole.

Kruntide piiretena näha ette võrkaiad, mis võimalusel kasvatada hekkidesse.

Kruntide heakord (haljastus, sissesõiduteed, välisvalgustus, parklad, piirded, prügitünnide paigutus jne.) lahendada konkreetselt iga elamuprojekti mahus.

#### 3.3. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel kasutada olemasolevat maapinna looduslikku kallakut edelasse. Sadevete kanalisatsiooni kruntidele ei rajata. Sadeveed juhitakse maapinna planeerimisega hoonetest eemale, kus nad imuvad maapinda. Täpne lahendus antakse elamuprojektide mahus.

#### 3.4. Teed

Ligipääsuks kruntidele rajatakse kinnistule viiva tee otsast juurdesõiduteed kinnistu lõunapiirile ida ja põhja suunas, mis jäävad avalikku kasutusse. Uued teed kaetakse kõvakattega. Teelindi laius on 3,5 m, kõnniteid ei ole.

### 3.5. Haljastus

Kõigil kruntidel tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada ja puhastada võsast. Krundile nr 1 on soovitatav istutada poolkõrge hekk, selleks et tagada parem isolatsioon uuest krundisisesest teest. Väljaspool ehituspiirkonda kinnistu lõuna- ja idapoolses osas säilitada puud tervikliku massiivina.

### 3.6. Tehnilis-majanduslikud näitajad

1. Planeeritav ala	4702 m <sup>2</sup>
2. Elamumaa	4702 m <sup>2</sup>
3. Suletud brutopind	1260 m <sup>2</sup>
4. Elamute arv	3

### 3.7. Kruntide näitajad

Krundi nr.	I	II	III
Krundi planeeritud suurus m	1697	1547	1458
Max ehitusalune pind m <sup>2</sup>	280	280	280
Täisehituse %	16,5	18,1	19,2
Max korruselisus	2	2	2
Elamute arv krundil	1	1	1
Abihoonete arv krundil	2	2	2
Maa sihtotstarbe %	EE100	EE100	EE100
Suletud brutopind m <sup>2</sup>	420	420	420
Planeeritud avalik maa- kasutus m <sup>2</sup> krundi pinnast	396	158	-
<b>Piirangud</b>			
Hoonete max kõrgus m	12	12	12
Katuse kalle	20°-45°	20°-45°	20°-45°
Katuseharja suund	Risti või paralleelne avaliku kasutuse teega		
Välisviimistlus	Puhta vuugiga või krohvitud kivivooder või värvitud laudvooder		
Min tulepüsivuse klass	TP3	TP3	TP3
Servituudid	Teeservituut krundile I, II, III Liiniservituut krundile I, II, III	Teeservituut krundile II, III	-

## 4. Keskkonnakaitse

Kõik elamud on täielikult heakorrastatud (individuaalne keskküte tahkel kütusel, vesi ja kanalisatsioon kohalik). Prügikogumine on igal krundil eraldi, äravedu soovitatavalt tsentraalne.

Teed kaetakse kõvakattega.

Krundid on suures osas kaetud kõrg- ja madalhaljastusega. Ehituspiirkonnas puhastatakse kõrghaljastus võsast. Hoonete paigutamisel tuleb jälgida, et kõrghaljastus säiliks.

## 5. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti projekteerimismäärdele "Ehitiste tuleohutus" ET-1 0109-0235.

Hoonete kaugus krundi piirist on min 5,0 m, omavaheline kaugus min 10 m. Seega on kruntidele lubatud püstitada ka ehitisi minimaalse tulepüüvusklassiga TP3.

## 6. Tehnovõrgud

### 6.1. Soojavarustus

Kõigil elamutel on lokaalne keskküte tahkel kütusel (I ja II) ja ventilatsioonisoojuspump elektriga (III).

### 6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on kohalik – rajatava ühise puurkaevu baasil.

Kanalisatsioon on ette nähtud klaasplastist kogumismahutitesse ( $\geq 5 \text{ m}^3$ ), eraldi iga krundi jaoks.

### 6.3. Elektrivarustus

Elamud varustatakse elektrienergiaga Saue toitealajaama Tutermaa toitefiidri Tindi jaotusalajaama sektsioon 1 jaotusfiidri F-1 madalpingevõrgust vastavalt Eesti Energia AS Tehnilistele tingimustele nr 34788.

Jaotusvõrk paigaldab krundi piiril olevale 0,4 kV õhuliini mastile liitumiskilbi kahetariifse arvestiga ja peakaitsemega 3 x 63A.

Liitumiskilbist elektripaigaldiste peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Elamute orienteeruv tarbimisvõimsus on 3x25 A.

Iga planeeritud elamu liitumisjuhtmestiku projekt kooskõlastada Harjumaa Elektriga.

### 6.4. Side

Elamud ühendatakse kinnistust põhja poolt mööduva sidekaabliga.