

Seletuskiri

1. Üldosa

Käesoleva töö koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 982 11.10.1999 "Detailplaneeringu algatamine" (kinnistu SARAPIKU-1) ja "Lähteülesanne Harjumaal Saue vallas Vanamõisa külas asuva kinnistu Sarapiku talu detailplaneeringu koostamiseks" 25.04.2000.

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

Detailplaneering on koostatud vastavuses "Planeerimis- ja ehitusseadusega" ja muude kehtivate projekteerimismõistustega.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht

Kinnistu katastritunnusega 72701:002:0910 ning pindalaga 13 458 m² kuulub pr. Pille Valdmäele. Maakasutuse sihtotstarve - elamumaa. Kinnistu paikneb Saue alevikus hõreda asustusega piirkonnas.

Planeeritav ala on võrdlemisi tasase reljeefiga (väike kalle loode suunas). Maaüksuse põhjakülg on piiritletud kuuseheki ja idakülg – lehtpuusaluga. Kõrghaljastus ulatub üle krundi piiride, välja arvatud kirdepiiril. Krundi edelaosas asub Pille Valdmäele kuuluv majavalldus, mis koosneb kahekorruselisest elumajast ja puust majandushoonest (kuurist). Elamust idas asub aiamaa.

Kinnistut läbib loode-kagusuunaline madalpinge-õhuliin, mis on ümber projekteeritud – 10 kV õhuliin väljapoole krundi põhjapiiri (EMP A&I töö nr. 2000-38).

2.2. Piiravad tingimused

Elektrimadalpingeliinidel arvestada ohutuskaja 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 maaalad asuvad kinnistu kagu- ja edelaosas, jättes puutumata kuuseheki ja põllumaa põhjapool ning lehtpuusalu idas.

Kinnistu lõunapiiril olev teealune ala (kõrvalkruntidele 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 loodesse. 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 lääne suunas, mis jäävad avalikku kasutusse. Uued teed asfalteeritakse. 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 põhja- ja idapoolses osas säilitada puud tervikliku massiivina.

3.6. Tehnilis-majanduslikud näitajad

1. Planeeritav ala	13458 m ²
2. Elamumaa	13458 m ²
3. Suletud brutopind	1400 m ²
4. Elamute arv	3

3.7. Kruntide näitajad

Krundi nr.	I	II	III
Krundi planeeritud suurus m	2188	6567	4702
Max ehitusalune pind m ²	280	350	350
Täisehituse %	13,0	5,3	7,4
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 ²	400	500	500
Planeeritud avalik maa- kasutus m ² krundi pinnast	176	247	121

Piirangud

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		
Min tulepüsivuse klass	TP3	TP3	TP3
Servituudid	Teeservituut krundile I, II, III Liiniservituut krundile I, II	Teeservituut krundile I, II	Teeservituut krundile I, III Liiniservituut krundile I, 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 asfalteeritakse.

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 tulepüsivusklassiga TP3.

6. Tehnovõrgud

6.1. Soojavarustus

Kõigil elamutel on lokaalne keskküte tahkel kütusel.

6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on kohalik – oma puurkaevude baasil. Olemasoleval paariselamul (krundid I ja II) on ühine puurkaev, III krundi jaoks tuleb see rajada.

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

6.3. Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia AS JV Harjumaa Elektri poolt väljastatud tehniliste eeltingimustele varustatakse nimetatud elamud elektrienergiaga uuest, projekteeritud Sarapiku 10/0,4 kV mastalajaama I fiidri madalpingevõrgust.

Iga elamu liitumispunkt elektrivõrguga on tarbijale lähimal mastil paiknevas liitumiskapis tarbija sisendkaabli klemmidel.

Elamute orienteeruv tarbimisvõimsus on 3x20 A.

Iga planeeritud elamu liitumisjuhtmestiku projekt kooskõlastada Harjumaa Elektriga.

6.4. Side

Vastavalt tellija soovile lahendatakse side raadiotelefonide baasil.