

# SELETUSKIRI

## 1. ASEND. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Saueaugu VII kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Hans Luik'e taotlus ning Saue Vallavalitsuse poolt väljastatud korraldus 19. aprill 2005 nr. 261 detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning hoonestustingimuste määramine.

Ette on nähtud liitumised järgmiste insenervõrkudega, mille valdajatelt on saadud ka tehnilised tingimused:

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • Vesi, kanalisatsioon ja gaas | OÜ Koidu Võrgud     |
| • Elektrivarustus              | AS Eesti Energia    |
| • Telekommunikatsioon          | Elion Ettevõtted AS |

## 2. OLEV OLUKORD

Käesolev kinnistu katastritunnusega 72701:002:0039 asub Saue vallas, Alliku külas, suuruseks on 5244 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks maatulundusmaa, omanik Hans Luik.

Maaüksus paikneb Laagri-Harku teelt ca 200 m kaugusel Kotka tee, mida on planeeritud kõrvaloleva Saueaugu IX detailplaneeringu raames (koostamisel), ääres, mida piiravad mõlemast küljest kraavid.

Maaüksus on üldiselt tasane põllumaa (kõrgusmärgid 32.76 – 32.22). Valla üldplaneeringuga on see piirkond elamuala ja järjest enam asustatakse seda.

Päas krundile on Kotka teelt, kuhu pole veel tehnovõrke välja ehitatud, v.a. olemasolev 10 kV õhuliin.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringu eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja sotsiaalmaaks ning hoonestustingimuste määramine.

### Hoonestus:

- Elamu võib olla kuni 2-korruseline
- Krundi täisehituse % on 7,6
- Krundile on ette nähtud maksimaalselt 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet)
- Elamu suurim kõrgus maapinnast 9 m, abihoonel 4,0 m
- Min. tulepüsivusaste on TP-3.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

Piirdeaia maksimaalne kõrgus vastavalt maapinnast kuni 1,5 m, hekil 2,0 m. Kruntide täpsem haljastamine ja heakord lahendatakse eramu projekti koosseisus.

Hoonestusala kaugus krundi piiridest on eesaias 14 m, külgaia 5 m ja tagaia 55-69 m.

### 3.1. HALJASTUS

Planeeritav ala on suhteliselt tasane põllumaa, kaguserva jääb Kotka tee, mis on mõlemast küljest kraavidega piiratud, kuid millest põhjapoolsem on planeeritud panna torusse, teisel kraavil on kaitsetsoon 2×25 m.

Piirdeaiana on kruntidel soovitatav kasutada puitlippaeda, suurim kõrgus maapinnast 1,5 m, hekk 2,0 m.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus või eraldi projektiga.

Elamukrundile paigaldatakse oma prügikonteiner.

### 3.2. TEED. LIIKLUS

Päas planeeritavale Saueaugu VII alale toimub mahasõiduga rekonstrueeritavalt Kotka teelt, millel on 2×20 m teekaitsevöönd.

Rekonstrueeritava Kotka tee laiuks on planeeritud 6,0 m, 0,5 m tugipeenardega (Saueaugu IX detailplaneeringuga – koostamisel). Paremalt pool on kergliiklustee laiuks 3,0 m.

Elamu autod (elanikud ja külalised) on mõeldud parkida omal krundil. Krundile sissesõitmiseks rajab kinnistu omanik, vastavalt hoonestusprojektile, läbi haljastusriba vajaliku mahasõidu kuni asfaltkatte servani. Täpne asukoht krundi mahasõidule määratakse kindlaks ehitusprojektidega.

Soovitatav on uue elamu esine ala katta enamuses kiviparketi või looduslike kividega.

#### Mahasõidutruubi määrangu kirjeldus Saueaugu VII maaüksusele

Vastavalt geodeetilise mõõdistamise andmetele (FIE Tarmo Riisenbergi töö nr RR-51-05, 03.06.2005.a) on Kotka tee loodepoolse kraavi kalle Saueaugu VII – Saueaugu VIII kinnistute kohal ~6 promilli. Kraavi sügavus on ~1,5 m arvestades olemasoleva kruusakattega tee tasapinnast. Mitmeaastase vaatlusandmete kohaselt Kotka tee loodepoolses kraavis vette ei ole esinenud (ka kevadise suurvee ja intensiivsete sademete korral). Kraavi kalle on kirdest edela suunas 125m pikkusel lõigul 0,76m (+31.83m ... +31,07m).

Mahasõidutee truubiks kavandame mitteuputatud truubi minimaalse sisemise läbimõõduga 0,7m. Sellise truubi vee läbilaskevõime on nomogrammi kohaselt 6 promillise kalde korral 0,65 m<sup>3</sup>/sekundis, seega 2340M<sup>3</sup>/tunnis ja 56160M<sup>3</sup>/ööpäevas. Ehki sellist veehulka ilmselt mitte kunagi läbi truubi ei voola on truupe vajalik sissesõiduteedevahelises kraavilõigis vee liikumise reguleerimiseks võimaliku kevadise lumesulamise perioodil. Samuti hõlbustab truupe aga ka väikeloomade liikumist. Truubi kohal, teekatte all, peab olema minimaalselt 0,5 m pinnast, et hajutada liikluskoormused.

### 3.3. TEHNOVÕRGUD

#### 3.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritav hoone kinnistul Saueaugu VII varustatakse tarbeveega ja reoveed kanaliseeritakse vastavalt OÜ Koidu Võrgud tehnilistele tingimustele 22.11.2005.a

#### 3.3.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 65924, 29.06.2005

Hoone lubatud peakaitse vastavalt tehnilistele tingimustele on 3x20A.

#### 3.3.2 Gaasivarustus



Gaasivarustus lahendatakse peale gaasitrassi väljaehitamist vastavalt OÜ Koidu Võrgud tehnilistele tingimustele nr 1497 22.11.2005.a

### 3.4. PLANEERITUD TERRITOORIUMI BILANSS

Planeeritava ala sihtotstarveteks on elamu- ja loodusliku haljasala maa.

#### Maa-ala bilanss

	m <sup>2</sup>	%
EP	1148,4	21,9
HL	4095,6	78,1
Kokku	5244	100

### 4. KESKKONNAKAITSE.

Krundile paigaldatakse oma prügikonteiner.

Jäätmete kogumisel, sorteerimisel ja äravedamisel lähtutakse:

- Jäätmeseadus (vastu võetud 28.jaanuar 2004.a.)
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri – kinnitatud Saue Vallavolikogu 15.septembri 2005 määrusega nr 007.

### 5. SERVITUUDID JA PIIRANGUD

Servituute planeeritavale alale ei ole kehtestatud. Alale jäävad Kotka tee kaitsetsoon ja kraavikaitsetsoon. Piirangud on määratud arhitektuur – planeerimislahendusega punktis 3.

### 6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Turvalisuse tagamiseks valla selles piirkonnas tuleks välja töötada valla pääste- ja väljakutsesüsteem.

Aktiivselt tuleks propageerida nn. Naabrivalve meetodit.

Planeeritava hoone tulekahjusignalisatsioon peaks olema ühendatud häirekeskusega.

Perspektiivses plaanis tuleks tagada valvekoondise patrull selles piirkonnas. Arvestades olukorda, kus kuritegevus vallas on suhteliselt väike, on piisav kohalike valveisikute määramisest ning hoonele paigaldatavast valvesignalisatsioonist koos välimise häirekella ning signaali edastusena valvekoondisele või määratud isikule, kes edastab häire.

Kuritegevuse ennetamiseks tuleb krunt ja seda ümbritsev ala valgustada vastavalt kehtivatele normidele. Kõik välisüksed peavad olema lukustatavad.

### 7. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuletõrjevesi saadakse kõrvalasuva Saueaugu IX mü-e planeeritavast hüdrantist, mis on ära näidatud tehnoõrkude koondplaanil (joonis DP-04).

Hoone tulepüsivuse klass on min. TP3. Hoonetevahelised kaugused peavad sellisel juhul olema minimaalselt 8 m. Hoonete projekteerimisel tuleb võtta aluseks - "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", Vabariigi Valituse 27. oktoobri 2004. a. määrus nr. 315.